ST Ejendomsinvest ApS

Møllevangs Allé 184
8200 Aarhus N

CVR.nr.: 41 31 83 76

ÅRSRAPPORT 2024

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. juni 2025

_____

Thomas Thinggaard Sørensen
Dirigent

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Indholdsfortegnelse

	SIDE
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024	6.
Balance pr. 31/12 2024	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Selskabsoplysninger

Selskab

ST Ejendomsinvest ApS

Møllevangs Allé 184
8200 Aarhus N

CVR.nr.: 41 31 83 76

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

Stiftelsesdato: 26/4 2020

Direktion

Thomas Thinggaard Sørensen
Søren Kallestrup Spring

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for ST Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 27. juni 2025

Direktion

.....	.....
Thomas Thinggaard Sørensen	Søren Kallestrup Spring

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens nærmere skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024

Note		2024	*2023*
	BRUTTOFORTJENESTE	**529.319**	***266.298***
1	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-55.331	*-996.273*
	ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**473.988**	**-729.975**
	Andre finansielle indtægter	460	*368*
	Andre finansielle omkostninger	-313.271	*-375.256*
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	**161.177**	***-1.104.863***
2	Skat af årets resultat	-9.731	*242.850*
	ÅRETS RESULTAT	**151.446**	***-862.013***
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	151.446	*-862.013*
	I ALT	**151.446**	***-862.013***

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Balance pr. 31/12 2024
Aktiver

Note		2024	*2023*
1	Investeringsejendomme	10.600.000	*10.600.000*
	Materielle anlægsaktiver i alt	**10.600.000**	***10.600.000***
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**10.600.000**	***10.600.000***
	Andre tilgodehavender	33.333	*0*
	Tilgodehavender i alt	**33.333**	**0**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**33.333**	***0***
	AKTIVER I ALT	**10.633.333**	***10.600.000***

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Balance pr. 31/12 2024
Passiver

Note		2024	*2023*
	Virksomhedskapital	40.000	*40.000*
	Overført resultat	599.690	*448.244*
	EGENKAPITAL I ALT	**639.690**	***488.244***
2	Hensættelser til udskudt skat	119.998	*107.044*
	Hensatte forpligtelser i alt	**119.998**	***107.044***
3	Anden langfristet gæld	7.609.913	*7.851.579*
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**7.609.913**	***7.851.579***
3	Kortfristet del af langfristet gæld	47.256	*47.776*
	Gæld til kreditinstitutter	1.549.632	*1.394.960*
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.147	*195.461*
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.077	*7.941*
	Gæld til kapitalinteresser	490.136	*496.995*
	Skyldig selskabsskat	22.484	*0*
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	10.000	*10.000*
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.263.732**	***2.153.133***
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**9.873.645**	***10.004.712***
	PASSIVER I ALT	**10.633.333**	***10.600.000***
4	Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
5	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
6	Anvendt regnskabspraksis		

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2024

	1/1 2024	Overført i året	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	31/12 2024
Anpartskapital	40.000	0	0	0	40.000
Overført resultat	448.244	0	0	151.446	599.690
	488.244	**0**	**0**	**151.446**	**639.690**

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

NOTER

Note 1 - Investeringsejendomme	2024	*2023*
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	9.999.220	*4.077.948*
Tilgang i året	55.331	*5.921.272*
Afgang i året	0	*0*
Samlet anskaffelsessum ultimo	10.054.551	9.999.220
Dagsværdireguleringer primo	600.780	*1.597.053*
Regulering til dagsværdi	-55.331	*-996.273*
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	*0*
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	545.449	*600.780*
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	**10.600.000**	***10.600.000***

Selskabets ejendomme består af fem boligudlejningsejendomme. Dagsværdien af ejendommene opgøres på basis af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitligt afkast på 11,3%.

Ejendommene er beliggende I hhv. Tønder, Tinglev og Frederikshavn.

Ejendommene er 100% udlejet til en gennemsnitlig årlig leje på 659 DKK pr. m2. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad I det kommende år holdes uændret.

Ejendommen er værdiansat til 4.600 DKK pr. M2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 2 - Skat	2024	*2023*
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	22.484	*0*
Regulering af skatter for tidligere år	-25.707	*0*
Regulering af udskudt skat	12.954	*-242.850*
	9.731	***-242.850***

Note 3 - Anden langfristet gæld

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.007.169	47.256	2.959.913	2.744.442
Gæld til kapitalinteresser	4.650.000	0	4.650.000	4.650.000
	7.657.169	**47.256**	**7.609.913**	**7.394.442**

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

NOTER

Note 4 - Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat-opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat-opgørelsen
Investeringsejendomme, beboelse	10.600.000	0	0
	10.600.000	**0**	**0**

Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.056 TDKK og realkreditpantebreve på i alt 8.457 TDKK, der giver pant i investeringsejendomme med en dagsværdi på 10.600 TDKK. Ejerpantebrevene er lagt til sikkerhed for gæld til banker.

Note 6 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2024 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

NOTER

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

NOTER

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

Søren Kallestrup Spring
Direktion
b1d6012d-6493-4ff3-b7f3-f1faf27d2859 *2025-06-27 12:49:01Z*

Thomas Thinggaard Sørensen
Direktion
9a8e159e-10ee-4ce4-a5ec-a82e0535537d *2025-06-28 14:31:44Z*

Dokumenter i transaktionen

Referat generalforsamling 2024 for ST Ejendomsinvest ApS.pdf *SHA256: ca575d3b181556b248f77d6444185c9fcfda197d0b000248743d964104aa4236*

Årsrapport 2024 for ST Ejendomsinvest ApS (4).pdf *SHA256: 471ffe799bdbc35c37b575dd8674145575c97346198fdc7e0d44612238200a7b*

Addo Sign identifikationsnummer: 82570353-6c80-4cf0-974d-4c7e164df174

Addo Sign

Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det orginale dokument.
Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.