
PST Holding ApS

Holtevej 18, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 24 21 30 48

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Poul Steffensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PST Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

Direktion

Poul Steffensen

Lisbeth Kaastrup Steffensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i PST Holding ApS

Vi har revideret årsregnskabet for PST Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PST Holding ApS
Holtevej 18
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 24 21 30 48
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udvikling af faste ejendomme, herunder projektstyring, handel med og administration af ejendomme samt anden virksomhed indenfor handel, finansiering, investering samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Poul Steffensen
Lisbeth Kaastrup Steffensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		589.624	2.141.563
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.249	-73.093
Resultat før finansielle poster		561.375	2.068.470
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		400.000	300.000
Finansielle indtægter	1	146.195	14.083
Finansielle omkostninger	2	-467.488	-448.770
Resultat før skat		640.082	1.933.783
Skat af årets resultat	3	-65.177	-403.138
Årets resultat		574.905	1.530.645

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	100.000
Overført resultat		473.705	1.430.645
		574.905	1.530.645

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.677	34.926
Materielle anlægsaktiver	4	6.677	34.926
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	64.000	64.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	2.000.000	2.086.425
Andre tilgodehavender	7	1.100.000	600.000
Finansielle anlægsaktiver		3.164.000	2.750.425
Anlægsaktiver		3.170.677	2.785.351
Varebeholdninger	8	12.297.963	12.297.963
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		622.356	0
Andre tilgodehavender		8.529	12.107
Udskudt skatteaktiv	10	4.673	0
Periodeafgrænsningsposter		5.511	864
Tilgodehavender		641.069	12.971
Likvide beholdninger		425.791	1.302.009
Omsætningsaktiver		13.364.823	13.612.943
Aktiver		16.535.500	16.398.294

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.619.076	6.145.371
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	100.000
Egenkapital	9	7.220.276	6.745.371
Hensættelse til udskudt skat	10	0	19.212
Hensatte forpligtelser		0	19.212
Kreditinstitutter		8.351.674	8.566.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.415	43.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		398.695	0
Gæld til associerede virksomheder		0	71.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		164.047	30.558
Selskabsskat		164.720	625.729
Anden gæld		204.673	295.403
Kortfristede gældsforpligtelser		9.315.224	9.633.711
Gældsforpligtelser		9.315.224	9.633.711
Passiver		16.535.500	16.398.294
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	42.500	14.083
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	32.445	0
Andre finansielle indtægter	71.250	0
	146.195	14.083
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	20.785	0
Andre finansielle omkostninger	446.703	448.770
	467.488	448.770
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	89.062	383.926
Årets udskudte skat	-23.885	19.212
	65.177	403.138
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 23,5% / 24,5% skat af årets resultat før skat	150.419	473.777
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-85.560	-69.429
Ikke aktiveret udskudt skat	0	-393
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	319	-817
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0
	65.177	403.138

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>232.421</u>
Kostpris 31. december	<u>232.421</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	197.495
Årets afskrivninger	<u>28.249</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>225.744</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.677</u>

5 Kapitalandele i dattervirksomheder

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>64.000</u>	<u>64.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>64.000</u>	<u>64.000</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sitrea Danmark ApS	Aarhus	80.000	80%	-2.167.608	-1.083.027

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.086.425	1.211.425
Tilgang i årets løb	0	1.000.000
Afgang i årets løb	-86.425	-125.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.000.000	2.086.425

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Malmø Invest ApS	Aarhus	2.082.000	50%	14.526.922	1.640.131

7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender
	DKK
Kostpris 1. januar	600.000
Tilgang i årets løb	500.000
Kostpris 31. december	1.100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.100.000

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Varebeholdninger		
Handelsejendomme	12.297.963	12.297.963
	12.297.963	12.297.963

Noter til årsregnskabet

9 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.145.371	100.000	6.745.371
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	473.705	101.200	574.905
Egenkapital 31. december	500.000	6.619.076	101.200	7.220.276

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

10 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	1.469	25.773
Låneomkostninger	-6.142	-6.561
Overført til udskudt skatteaktiv	4.673	0
	0	19.212

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	4.673	0
Regnskabsmæssig værdi	4.673	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve TDKK 34.000 der giver pant i handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.297.963	12.297.963
Anpartar nom. TDKK 105 til en regnskabsmæssig værdi af	1.064.000	1.150.425

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution overfor Sitrea Danmark ApS og Sitrea Hamburg ApS's bankforbindelse på TDKK 6.000.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 264.667. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PST Holding ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter for udlejning af selskabets ejendomme og nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt øvrige indtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i virksomhederne. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i virksomhederne før modervirksomheden overtog disse i kostprisen for virksomhederne.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter gældsbreve.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, som værdiansættes til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og abonnementer.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.