
PST Holding ApS

Holtevej 18, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 24 21 30 48

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2019

Poul Steffensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2019

Direktion

Poul Steffensen

Lisbeth Kaastrup Steffensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PST Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PST Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 29. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

mne23430

Selskabsoplysninger

Selskabet

PST Holding ApS
Holtevej 18
8000 Aarhus C

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

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	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		531.149	453.065
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-227.208	-12.276
Resultat før finansielle poster		303.941	440.789
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	5.000.000
Finansielle indtægter	2	437.527	368.086
Finansielle omkostninger	3	-254.708	-343.529
Resultat før skat		486.760	5.465.346
Skat af årets resultat	4	-118.174	-142.415
Årets resultat		368.586	5.322.931

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Overført resultat		260.586	5.217.131
		368.586	5.322.931

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		12.088.031	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		53.554	45.831
Materielle anlægsaktiver	5	12.141.585	45.831
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	564.000	164.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	124.846	124.846
Tilgodehavender i associerede virksomheder	8	7.000.000	7.000.000
Andre tilgodehavender	8	1.000.000	1.100.000
Finansielle anlægsaktiver		8.688.846	8.388.846
Anlægsaktiver		20.830.431	8.434.677
Varebeholdninger	9	0	12.297.963
Andre tilgodehavender		36.621	0
Udskudt skatteaktiv	10	50.567	6.162
Selskabsskat		194.548	328.392
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		428.549	0
Periodeafgrænsningsposter		962	955
Tilgodehavender		711.247	335.509
Likvide beholdninger		408.239	354.716
Omsætningsaktiver		1.119.486	12.988.188
Aktiver		21.949.917	21.422.865

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		12.166.339	11.905.753
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Egenkapital	11	12.774.339	12.511.553
Kreditinstitutter		7.820.337	7.771.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.513	152.058
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		765.775	800.761
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		303.676	0
Anden gæld		195.277	187.493
Kortfristede gældsforpligtelser		9.175.578	8.911.312
Gældsforpligtelser		9.175.578	8.911.312
Passiver		21.949.917	21.422.865
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået af udlejning af ejendomme.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	52.333	79.750
Renteindtægter associerede virksomheder	385.000	288.307
Andre finansielle indtægter	194	29
	437.527	368.086
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	229.211	343.529
Valutakurstab	25.497	0
	254.708	343.529
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	162.579	143.608
Årets udskudte skat	-44.405	-1.166
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-27
	118.174	142.415
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	107.087	1.202.376
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	11.087	40.066
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-27
Gevinst associeret virksomhed	0	-1.100.000
	118.174	142.415

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	294.620
Tilgang i årets løb	0	24.999
Overførsler i årets løb	12.297.963	0
Kostpris 31. december	<u>12.297.963</u>	<u>319.619</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	248.789
Årets afskrivninger	209.932	17.276
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>209.932</u>	<u>266.065</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.088.031</u>	<u>53.554</u>

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2018	2017
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	164.000	64.000
Tilgang i årets løb	400.000	100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>564.000</u>	<u>164.000</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Sitrea Danmark ApS	Aarhus	DKK 80.000	80,00%
Sitrea Hamburg ApS	Aarhus	DKK 125.000	4,80%
Sitrea Hamburg II GmbH	Hamborg	EUR 25.000	4,80%

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	124.846	2.124.846
Afgang i årets løb	0	-2.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	124.846	124.846

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Nordbeck Real Estate GmbH	Hamburg	EUR 25.000	49%

8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i associe- de virksomhe- der DKK	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	7.000.000	1.100.000
Tilgang i årets løb	0	1.000.000
Afgang i årets løb	0	-1.100.000
Kostpris 31. december	7.000.000	1.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.000.000	1.000.000

	2018 DKK	2017 DKK
9 Varebeholdninger		
Handelsejendomme	0	12.297.963
	0	12.297.963

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
10 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-50.567	-20
Låneomkostninger	0	-6.142
Overført til udskudt skatteaktiv	50.567	6.162
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	50.567	6.162
Regnskabsmæssig værdi	<u>50.567</u>	<u>6.162</u>

11 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	11.905.753	105.800	12.511.553
Betalt ordinært udbytte	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	260.586	108.000	368.586
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>12.166.339</u>	<u>108.000</u>	<u>12.774.339</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve TDKK 34.000 der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.088.031	12.297.963
Anparter nom. TDKK 64 til en regnskabsmæssig værdi af	64.000	64.000
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution overfor Sitrea Danmark ApS og Sitrea Hamburg ApS' bankforbindelse på	6.000.000	6.000.000
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sitrea Hamburg ApS' bankkonto, der pr. 31. december udgør	3.349.012	3.349.012
Andre eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. 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.		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>64.000</u>	<u>64.000</u>
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>9.349.012</u>	<u>9.349.012</u>
Heraf overfor associerede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>64.000</u>	<u>64.000</u>

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PST Holding ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Investeringsjendomme	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 acontoskatte. 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 nominal værdi.