
PST Holding ApS

Holtevej 18, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 24 21 30 48

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2017

Poul Steffensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for PST Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2017

Direktion

Poul Steffensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PST Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 2017

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

Direktion

Poul Steffensen

Revision

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		543.226	589.624
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-10.769	-28.249
Resultat før finansielle poster		532.457	561.375
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	400.000
Finansielle indtægter	2	55.000	146.195
Finansielle omkostninger	3	-346.506	-467.488
Resultat før skat		240.951	640.082
Skat af årets resultat	4	-68.005	-65.177
Årets resultat		172.946	574.905

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Overført resultat		69.546	473.705
		172.946	574.905

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.107	6.677
Materielle anlægsaktiver	5	33.107	6.677
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	64.000	64.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	2.124.846	2.000.000
Andre tilgodehavender		1.100.000	1.100.000
Finansielle anlægsaktiver		3.288.846	3.164.000
Anlægsaktiver		3.321.953	3.170.677
Varebeholdninger	8	12.297.963	12.297.963
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	622.356
Andre tilgodehavender		31.527	8.529
Udskudt skatteaktiv	9	4.996	4.673
Selskabsskat		269.672	0
Periodeafgrænsningsposter		944	5.511
Tilgodehavender		307.139	641.069
Likvide beholdninger		94.715	425.791
Omsætningsaktiver		12.699.817	13.364.823
Aktiver		16.021.770	16.535.500

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		6.688.622	6.619.076
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Egenkapital	10	7.292.022	7.220.276
Kreditinstitutter		8.127.471	8.351.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.900	31.415
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	398.695
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		158.981	164.047
Selskabsskat		105.657	164.720
Anden gæld		292.739	204.673
Kortfristede gældsforpligtelser		8.729.748	9.315.224
Gældsforpligtelser		8.729.748	9.315.224
Passiver		16.021.770	16.535.500
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået af udlejning af ejendomme.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	55.000	42.500
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	32.445
Andre finansielle indtægter	0	71.250
	55.000	146.195
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	20.785
Andre finansielle omkostninger	346.506	446.703
	346.506	467.488
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	68.328	89.062
Årets udskudte skat	-323	-23.885
	68.005	65.177
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	53.009	150.419
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	14.996	-85.560
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	319
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1
	68.005	65.177

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	232.421
Tilgang i årets løb	37.199
Kostpris 31. december	269.620
Ned- og afskrivninger 1. januar	225.744
Årets afskrivninger	10.769
Ned- og afskrivninger 31. december	236.513
Regnskabsmæssig værdi 31. december	33.107

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2016	2015
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	64.000	64.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	64.000	64.000

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Sitrea Danmark ApS	Aarhus	DKK 80.000	80%

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.000.000	2.086.425
Tilgang i årets løb	124.846	0
Afgang i årets løb	0	-86.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.124.846	2.000.000

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Malmø Invest ApS	Aarhus	DKK 2.082.000	50%
Nordbeck Real Estate GmbH	Hamburg	EUR 25.000	49%

	2016 DKK	2015 DKK
8 Varebeholdninger		
Handelsejendomme	12.297.963	12.297.963
	12.297.963	12.297.963

9 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	1.146	1.469
Låneomkostninger	-6.142	-6.142
Overført til udskudt skatteaktiv	4.996	4.673
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	4.996	4.673
Regnskabsmæssig værdi	4.996	4.673

Noter til årsregnskabet

10 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	6.619.076	101.200	7.220.276
Betalt ordinært udbytte	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	0	69.546	103.400	172.946
Egenkapital 31. december	500.000	6.688.622	103.400	7.292.022

	2016	2015
	DKK	DKK

11 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 handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.297.963	12.297.963
Anparter nom. TDKK 1.105 til en regnskabsmæssig værdi af	2.064.000	1.064.000

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet begrænset selvskyldnerkaution overfor Sitrea Danmark ApS og Sitrea Hamburg ApS' bankforbindelse på	6.000.000	6.000.000
--	-----------	-----------

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.

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>2.064.000</u>	<u>1.064.000</u>
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Heraf overfor associerede virksomheder		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>2.064.000</u>	<u>1.064.000</u>

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PST Holding ApS for 2016 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 2016 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.

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

Bruttofortjeneste

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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, 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 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.

Noter til årsregnskabet

12 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, 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 nominal værdi.