

## **STH ApS**

**Slotsherrensvej 215**

**2610 Rødovre**

CVR-nr. 26 76 94 42

## **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 28/6 2016

---

Stig Holboe Thorsen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

**Ledelsespåtegning**

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 27. juni 2016

**Direktion**

Stig Holmboe Thorsen  
direktør

**Den uafhængige revisors erklæringer*****Til kapitalejerne i STH ApS*****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STH ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

**Den uafhængige revisors erklæringer****Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. juni 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ernst Hansen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	STH ApS Slotsherrensvej 215 2610 Rødovre CVR-nr.: 26 76 94 42 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. juni 2002 Hjemsted: Rødovre
<b>Direktion</b>	Stig Holmboe Thorsen, direktør
<b>Revisor</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er alene eller i samarbejde med andre at udøve virksomhed bestående i erhvervelse og salg af fast ejendom, ejendomsadministration samt køb og salg af værdipapirer

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.271.093, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 48.237.998.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for STH ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til at skabe årets omsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 gælds metode 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### **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 finansiel post.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.042.121</b>	<b>858.332</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.876.335</u>	<u>-2.336.888</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>165.786</b>	<b>-1.478.556</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-8.400</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>157.386</b>	<b>-1.478.556</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.369.765	2.164.399
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-5.188.804	-1.373.082
Finansielle indtægter	2	7.842.661	469.742
Finansielle omkostninger	3	<u>-4.328.391</u>	<u>-305.277</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>852.617</b>	<b>-522.774</b>
Skat af årets resultat	4	<u>418.476</u>	<u>935.537</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.271.093</u></b>	<b><u>412.763</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		202.400	199.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-16.826.418	0
Overført resultat		<u>17.895.111</u>	<u>213.163</u>
		<b><u>1.271.093</u></b>	<b><u>412.763</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>33.600</u>	<u>42.000</u>
		<u>33.600</u>	<u>42.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	13.511.865	11.142.100
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	<u>2.399.023</u>	<u>6.224.434</u>
		<u>15.910.888</u>	<u>17.366.534</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.944.488</u></b>	<b><u>17.408.534</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		279.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.484.726	37.905.438
Andre tilgodehavender		790.592	2.007.763
Udskudt skatteaktiv		0	318.696
Selskabsskat		<u>456.490</u>	<u>0</u>
		<u>46.011.183</u>	<u>40.231.897</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.166.715</u>	<u>531.418</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>47.177.898</u></b>	<b><u>40.763.315</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>63.122.386</u></b>	<b><u>58.171.849</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	8		
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.806.228	30.632.646
Saldo primo		34.104.370	16.209.259
Foreslået udbytte for regnskabsåret		202.400	199.600
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>48.237.998</b>	<b>47.166.505</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		0	261
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.057.244	10.460.836
Gæld til associerede virksomheder		934	0
Anden gæld		826.210	544.247
		14.884.388	11.005.344
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.884.388</b>	<b>11.005.344</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>63.122.386</b>	<b>58.171.849</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.775.965	2.210.855
Andre omkostninger til social sikring	43.484	71.436
Andre personaleomkostninger	56.886	54.597
	<u>1.876.335</u>	<u>2.336.888</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
Med henvisning til ÅRL § 98b, stk. 3 nr. 2 oplyses vederlag til selskabets ledelse ikke.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	328.571	442.450
Andre finansielle indtægter	361.616	27.292
Valutakursreguleringer	25.108	0
Tilbageført reservation på tilgodehavender	7.127.366	0
	<u>7.842.661</u>	<u>469.742</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	340.320	304.685
Andre finansielle omkostninger	237	592
Reservation på tilgodehavende	1.681.755	0
Valutakurstab	2.306.079	0
	<u>4.328.391</u>	<u>305.277</u>

## Noter til årsregnskabet

**4 Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	-408.490	0
Årets udskudte skat	0	-318.696
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-9.986	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-616.841
	<u>-418.476</u>	<u>-935.537</u>

**5 Tilgang i årets løb**

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	<u>42.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>42.000</u>
Årets afskrivninger	<u>8.400</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>8.400</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>33.600</u></b>

**6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	2015	2014
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2015	<u>574.600</u>	<u>574.600</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>574.600</u>	<u>574.600</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	10.567.500	8.403.161
Årets resultat	<u>2.369.765</u>	<u>2.164.339</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>12.937.265</u>	<u>10.567.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>13.511.865</u></b>	<b><u>11.142.100</u></b>

## Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KW A/S	Rødovre	100%	13.404.783	2.337.283
SHT HOLDING S.R.L.	Italien	100%	107.082	32.482
			<u>13.511.865</u>	<u>2.369.765</u>
			<b>2015</b>	<b>2014</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>

#### 7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	166.667	166.667
Tilgang i årets løb	<u>1.363.393</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.530.060</u>	<u>166.667</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	6.057.767	7.430.849
Årets resultat	-6.937.629	-1.373.082
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>1.748.825</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>868.963</u>	<u>6.057.767</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.399.023</u></b>	<b><u>6.224.434</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Scandinavian Property Development A/S		50%	4.798.046	-13.875.258



## Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	30.632.646	16.209.259	199.600	47.166.505
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-199.600	-199.600
Årets resultat	0	-16.826.418	17.895.111	202.400	1.271.093
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>13.806.228</b>	<b>34.104.370</b>	<b>202.400</b>	<b>48.237.998</b>

## 9 Eventualposter mv.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kaution overfor koncernrelaterede selskabers bankengagement, såvel for tilknyttede selskaber og associerede selskaber.