

STH ApS

Slotsherrensvej 215, 2610 Rødovre
CVR-nr. 26 76 94 42

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.06.17

Stig Holmboe Thorsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 22

Selskabet

STH ApS
Slotsherrensvej 215
2610 Rødovre
Hjemsted: Rødovre
CVR-nr.: 26 76 94 42
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Stig Holmboe Thorsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for STH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 21. juni 2017

Direktionen

Stig Holmboe Thorsen

Til kapitalejeren i STH ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STH ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 selskabet, 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 21. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ernst Stig Hansen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i 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 aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -305.851 mod DKK 1.271.092 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 47.729.746.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2016 DKK	2015 DKK
	1.773.921	2.042.501
1 Personaleomkostninger	-2.288.888	-1.876.715
	-514.967	165.786
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-183.156	-8.400
Andre driftsomkostninger	0	-1
	-698.123	157.385
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.247.205	2.369.765
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-967.376	-5.188.804
4 Andre finansielle indtægter	176.616	7.842.661
5 Andre finansielle omkostninger	-64.173	-4.328.391
	-305.851	852.616
6 Skat af årets resultat	0	418.476
	-305.851	1.271.092

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	378.240	-16.826.418
Forslag til udbytte for regnskabsåret	206.800	202.400
Overført resultat	-890.891	17.895.110
	-305.851	1.271.092

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	651.409	33.600
7	Materielle anlægsaktiver i alt	651.409	33.600
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.759.070	13.511.866
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.431.647	2.399.023
	Finansielle anlægsaktiver i alt	16.190.717	15.910.889
	Anlægsaktiver i alt	16.842.126	15.944.489
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.217.500	279.375
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.179.632	44.484.726
	Tilgodehavende selskabsskat	110.000	456.490
	Andre tilgodehavender	489.186	790.592
	Tilgodehavender i alt	32.996.318	46.011.183
	Likvide beholdninger	316	1.166.715
	Omsætningsaktiver i alt	32.996.634	47.177.898
	Aktiver i alt	49.838.760	63.122.387

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.184.468	13.806.228
	Overført resultat	33.213.478	34.104.369
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	206.800	202.400
	Egenkapital i alt	47.729.746	48.237.997
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	38.918	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.419.341	14.057.244
	Anden gæld	650.755	827.146
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.109.014	14.884.390
	Gældsforpligtelser i alt	2.109.014	14.884.390
	Passiver i alt	49.838.760	63.122.387

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	125.000	13.806.228	34.104.369	202.400	48.237.997
Betalt udbytte	0	0	0	-202.400	-202.400
Forslag til resultatdisponering	0	378.240	-890.891	206.800	-305.851
Saldo pr. 31.12.16	125.000	14.184.468	33.213.478	206.800	47.729.746

	2016	2015
	DKK	DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	2.225.000	1.775.965
Andre omkostninger til social sikring	11.455	43.864
Andre personaleomkostninger	52.433	56.886
I alt	2.288.888	1.876.715
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

	2016	2015
	DKK	DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	1.247.205	2.369.765
---	-----------	-----------

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-967.376	-5.188.804
---	----------	------------

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	134.558	328.571
Renteindtægter i øvrigt	42.058	361.616
Valutakursreguleringer	0	25.108
Øvrige finansielle indtægter	0	7.127.366
I alt	176.616	7.842.661

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	8.690	668.891
Renteomkostninger i øvrigt	1.497	237
Valutakurstab	53.166	2.306.079
Øvrige finansielle omkostninger	820	1.353.184
Øvrige finansielle omkostninger i alt	55.483	3.659.500

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	-408.490
Regulering af skat fra tidligere år	0	-9.986
I alt	0	-418.476

7. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris pr. 01.01.16		42.000
Tilgang i året		800.965
Kostpris pr. 31.12.16		842.965
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16		-8.400
Afskrivninger i året		-183.156
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16		-191.556
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16		651.409

8. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	574.600	1.530.060
Kostpris pr. 31.12.16	574.600	1.530.060
Opskrivninger pr. 01.01.16	12.937.265	868.963
Årets resultat fra kapitalandele	1.247.205	-967.376
Opskrivninger pr. 31.12.16	14.184.470	-98.413

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16			14.759.070	1.431.647
------------------------------------	--	--	------------	-----------

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
-------------------	-----------	--------------------	-----------------------	------------------------

Dattervirksomheder:

KW A/S, Rødovre	100%	13.141.695	-263.086	13.141.695
-----------------	------	------------	----------	------------

SHT HOLDING S.R.L., Italien	100%	1.617.373	1.510.291	1.617.373
-----------------------------	------	-----------	-----------	-----------

Associerede virksomheder:

Scandinavian Property Development A/S, Rødovre	50%	2.863.293	-1.934.750	1.431.647
---	-----	-----------	------------	-----------

9. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede og associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

[*Indsæt redegørelse for anvendt regnskabspraksis for væsentlige områder i dattervirksomheder og/eller associerede virksomheder, som ikke allerede fremgår af den regnskabsafslæggende virksomheds regnskabspraksis*]

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.