

STS Estate A/S

Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 52 88 45

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

Dirigent:

.....
Steen Skovmand



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Vi anser betingelserne for at undlade revision for 2019 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. maj 2019
Direktion:

.....
Steen Skovmand

Bestyrelse:

.....
Nanna Raagaard
formand

.....
Alexander Skovmand

.....
Patricia Skovmand

.....
Steen Skovmand

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i STS Estate A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring

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.

Odense, den 29. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	STS Estate A/S
Adresse, postnr., by	Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg
CVR-nr.	29 52 88 45
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nanna Raagaard, formand Alexander Skovmand Patricia Skovmand Steen Skovmand
Direktion	Steen Skovmand
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver udlejning af fast ejendom, handel og investering af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2018 udviser et overskud på 1.055 t.kr.

Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 1.189 t.kr., positivt påvirket af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 111 t.kr.

Ledelsen anser resultat som tilfredsstillende og på niveau med forventningerne til året.

Selskabets udlejningsejendomme med flere lejemål er vurderet individuelt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med en gennemsnitlig afkastsats på 5,73 %.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	1.075.752	1.002.197
2	Personaleomkostninger	-420.586	-320.647
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.034	-70.034
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	585.132	611.516
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.188.566	-708.000
	Resultat før finansielle poster	1.773.698	-96.484
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	111.112	171.336
3	Finansielle indtægter	134.290	220.278
4	Finansielle omkostninger	-697.270	-533.138
	Resultat før skat	1.321.830	-238.008
5	Skat af årets resultat	-266.897	280.199
	Årets resultat	1.054.933	42.191
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.054.933	42.191
		1.054.933	42.191

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	27.408.613	25.551.875
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	297.275	367.309
		<u>27.705.888</u>	<u>25.919.184</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	661.371	3.550.259
		<u>661.371</u>	<u>3.550.259</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.367.259</u>	<u>29.469.443</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.420.656	1.643.697
	Andre tilgodehavender	133.491	10.910
	Periodeafgrænsningsposter	34.595	23.309
		<u>5.588.742</u>	<u>1.677.916</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.173.039	8.420.929
		<u>6.173.039</u>	<u>8.420.929</u>
	Likvide beholdninger	<u>268.380</u>	<u>703.946</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.030.161</u>	<u>10.802.791</u>
	AKTIVER I ALT	<u>40.397.420</u>	<u>40.272.234</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	29.924.707	28.869.774
	Egenkapital i alt	30.424.707	29.369.774
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.895.269	1.634.660
	Hensatte forpligtelser i alt	1.895.269	1.634.660
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.714.153	3.949.764
	Depositum og forudbetalt leje	525.916	561.306
		4.240.069	4.511.070
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	216.221	193.450
	Gæld til banker	0	125.642
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.941	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.041	47.471
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	389.089
	Skyldig sambeskatningsbidrag	6.288	652.301
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.422.317	3.172.912
	Anden gæld	121.567	175.865
		3.837.375	4.756.730
	Gældsforpligtelser i alt	8.077.444	9.267.800
	PASSIVER I ALT	40.397.420	40.272.234

- 1 Anvendt regnskabspraksis
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
12 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	21.448.471	21.948.471
Overført via resultatdisponering	0	42.191	42.191
Koncerntilskud	0	7.379.112	7.379.112
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	28.869.774	29.369.774
Overført via resultatdisponering	0	1.054.933	1.054.933
Egenkapital 31. december 2018	500.000	29.924.707	30.424.707

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STS Estate A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder konsulenthonorar og fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendom.

Ejendomsomkostninger indeholder skatter/afgifter, renovation, vedligeholdelse, el, forsikringer, vand og varme, indtægter vaskeri, tilbageholdt depositum og diverse udgifter bolig.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-8 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i tilknyttede virksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område. I værdiansættelsen er anvendt et afkast på 5,78 %.

Den årlige dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Grunde og bygninger under opførelse måles til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Anskaffelsesprisen udgør omkostninger til grunde, tilslutningsafgifter, byggematerialer, fremmede håndværkere samt renter af byggelån m.v.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	410.548	315.953
Andre omkostninger til social sikring	9.301	8.844
Andre personaleomkostninger	737	-4.150
	<u>420.586</u>	<u>320.647</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	125.460	62.048
Andre finansielle indtægter	8.830	158.230
	<u>134.290</u>	<u>220.278</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12.552	284.862
Andre finansielle omkostninger	684.718	248.276
	<u>697.270</u>	<u>533.138</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.288	652.301
Årets regulering af udskudt skat	260.609	-950.383
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	17.883
	<u>266.897</u>	<u>-280.199</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	23.331.096	607.203	23.938.299
Tilgang i årets løb	668.172	0	668.172
Kostpris 31. december 2018	23.999.268	607.203	24.606.471
Opskrivninger 1. januar 2018	2.220.779	0	2.220.779
Årets opskrivning	1.188.566	0	1.188.566
Opskrivninger 31. december 2018	3.409.345	0	3.409.345
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	239.894	239.894
Årets afskrivninger	0	70.034	70.034
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	309.928	309.928
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	27.408.613	297.275	27.705.888

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,73 % for 2018 mod 5,71 % for 2017).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 27.041 t.kr. pr. 31. december 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 3,2 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4,4 mio.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2018	50.000
Kostpris 31. december 2018	50.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	3.500.259
Udloddet udbytte	-3.000.000
Andel af årets resultat	111.112
Værdireguleringer 31. december 2018	611.371
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	661.371

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
Huseftersyn Skovmand	ApS	Svendborg	100,00 %

9 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.735 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har optaget et lån vedrørende byfornyelse, som er fuldt støttet af det offentlige, afledt heraf er det ikke indregnet i balancen. Den samlede restgæld på lånene udgør 814 t.kr. pr. 31. december 2018.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.930 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 26.921 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Skovmand

Direktion

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-420779272730

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-05-31 09:47:04Z

NEM ID 

Steen Skovmand

Dirigent

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-420779272730

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-05-31 09:47:04Z

NEM ID 

Steen Skovmand

Bestyrelse

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-420779272730

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-05-31 09:48:31Z

NEM ID 

Alexander Skovmand

Bestyrelse

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-133851251827

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-31 15:03:37Z

NEM ID 

Patricia Skovmand

Bestyrelse

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-206779943138

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-06-02 19:33:26Z

NEM ID 

Nanna Raagaard

Bestyrelse

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-570188210445

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-06-03 14:34:28Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 85.83.xxx.xxx

2019-06-03 18:37:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SVLJC-LNH80-61SV5-PIYEX-P7MOP-SQDV1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>