

# STS Estate A/S

Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 52 88 45



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2017

Som dirigent



.....



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. maj 2017

Direktion:



Steen Skovmand

Bestyrelse:



Nanna Raagaard  
formand



Alexander Skovmand



Patricia Skovmand



Steen Skovmand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i STS Estate A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

### 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 årsregnskabet". 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### 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 revision 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 revisionen 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 30. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor



Andy Philipp Gøttig  
statsaut. revisor

## 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

### Beretning

#### 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 2016 udviser et overskud på 1.509 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 2.675 t.kr. og positivt påvirket af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 3.432 t.kr.

Selskabets udlejningsejendomme med flere lejemål er vurderet individuelt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med en gennemsnitlig afkastsats på 5,89 %. Enfamiliehuse og ejerlejligheder er vurderet individuelt ud fra de aktuelle markedspriser.

#### 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.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.049.356	1.286.800
2	Personaleomkostninger	-315.155	-434.702
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-69.058	-100.802
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	665.143	751.296
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.675.000	-511.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	35.754
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-2.009.857	276.050
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.432.000	0
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	2.000
3	Finansielle indtægter	117.013	90.692
4	Finansielle omkostninger	-528.022	-425.297
	<b>Resultat før skat</b>	1.011.134	-56.555
5	Skat af årets resultat	531.043	14.725
	<b>Årets resultat</b>	1.542.177	-41.830
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.542.177	-41.830
		1.542.177	-41.830



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	33.861.875	36.536.875
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	437.343	487.651
		<u>34.299.218</u>	<u>37.024.526</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.482.000	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.500	12.500
		<u>3.494.500</u>	<u>12.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>37.793.718</u>	<u>37.037.026</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.307.869	1.898.051
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.987.500	7.020.576
	Tilgodehavende selskabsskat	33.100	12.510
	Andre tilgodehavender	0	323.327
	Periodeafgrænsningsposter	22.660	46.628
		<u>8.351.129</u>	<u>9.301.092</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>38.109</u>	<u>38.143</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.389.238</u>	<u>9.339.235</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>46.182.956</u>	<u>46.376.261</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
9	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	21.448.470	19.906.293
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.948.470</b>	<b>20.406.293</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.585.043	3.140.971
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.585.043</b>	<b>3.140.971</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.766.368	8.209.050
	Depositum og forudbetalt leje	717.196	702.445
		<b>8.483.564</b>	<b>8.911.495</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	415.542	443.608
	Gæld til banker	3.147.436	3.989.844
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.435	43.291
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	214.466	227.375
	Gæld til associerede virksomheder	7.139.482	7.043.277
	Skyldig sambeskatningsbidrag	3.985	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.050.122	2.017.362
	Anden gæld	192.411	152.745
		<b>13.165.879</b>	<b>13.917.502</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.649.443</b>	<b>22.828.997</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>46.182.956</b>	<b>46.376.261</b>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	19.948.123	20.448.123
Overført, jf. resultatdisponering	0	-41.830	-41.830
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>19.906.293</b>	<b>20.406.293</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.542.177	1.542.177
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>21.448.470</b>	<b>21.948.470</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STS Estate A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.
2. Selskabet har hidtil målt finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Selskabet anvender seneste dagsværdi før implementeringen af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Ændringen ikke har haft indvirkning på årets resultat eller egenkapitalen pr. 31. december 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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 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 konsulentonorar 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.

##### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen.

##### 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 dattervirksomheder. 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.

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

Investeringsejendomme 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 5,89 %.

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 investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

###### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

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

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. 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.

## 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### 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. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealisationsevnen.

kr.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	276.775	370.130
Andre omkostninger til social sikring	9.351	7.012
Andre personaleomkostninger	29.029	57.560
	<u>315.155</u>	<u>434.702</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	47.318	70.344
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	17.500
Andre finansielle indtægter	69.695	2.848
	<u>117.013</u>	<u>90.692</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	277.156	266.321
Andre finansielle omkostninger	250.866	158.976
	<u>528.022</u>	<u>425.297</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.885	33.490
Årets regulering af udskudt skat	-555.928	-46.032
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.183
	<u>-531.043</u>	<u>-14.725</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	34.506.096	588.453	35.094.549
Tilgang i årets løb	0	18.750	18.750
Kostpris 31. december 2016	34.506.096	607.203	35.113.299
Værdireguleringer 1. januar 2016	2.030.779	0	2.030.779
Årets opskrivning	-2.675.000	0	-2.675.000
Værdireguleringer 31. december 2016	-644.221	0	-644.221
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	100.802	100.802
Årets afskrivninger	0	69.058	69.058
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	169.860	169.860
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>33.861.875</b>	<b>437.343</b>	<b>34.299.218</b>

#### 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 (5,89 % for 2016 mod 5,64 % for 2015).

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 30.862 t.kr. pr. 31. december 2016. 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 4,0 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5,7 mio.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2016	0	12.500	12.500
Tilgang i årets løb	50.000	12.500	62.500
Afgang i årets løb	0	-12.500	-12.500
Kostpris 31. december 2016	50.000	12.500	62.500
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	0	0
Andel af årets resultat	3.432.000	0	3.432.000
Værdireguleringer 31. december 2016	3.432.000	0	3.432.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>3.482.000</b>	<b>12.500</b>	<b>3.494.500</b>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>			
STS Estate Subholding ApS	ApS	Svendborg	100,00 %
<b>Associerede virksomheder</b>			
Komplementarselskabet Østerbro 1-7 ApS	ApS	Hillerød	25,00 %

#### 9 Selskabskapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. det seneste år.

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 6.033 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 2016.

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.182 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 33.862 t.kr.