

STS Estate A/S

Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 52 88 45

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2018

Dirigent:

.....
Steen Skovmand





Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| 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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. maj 2018
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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugerne 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:

- u 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u 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.
- u 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.
- u 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 14. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne32129

Andy Philipp Gøttig
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne36186

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 2017 udviser et overskud på 42 t.kr.

Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 708 t.kr., positivt påvirket af indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder på 171 t.kr. og positivt påvirket af netto gevinster fra salg af to ejendomme på 240 t.kr.

Ledelsen anser resultat af drift før dagsværdireguleringer som tilfredsstillende og på niveau med forventningerne til året efter salg af to ejendomme.

Selskabets udlejningsejendomme med flere lejemål er vurderet individuelt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med en gennemsnitlig afkastsats på 5,71 %. 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. | 2017 | 2016 |
|------|---|-----------|------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.002.197 | 1.049.356 |
| 3 | Personaleomkostninger | -320.647 | -315.155 |
| | Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -70.034 | -69.058 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 611.516 | 665.143 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -708.000 | -2.675.000 |
| | Resultat før finansielle poster | -96.484 | -2.009.857 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 171.336 | 3.432.000 |
| 4 | Finansielle indtægter | 220.278 | 117.013 |
| 5 | Finansielle omkostninger | -533.138 | -528.022 |
| | Resultat før skat | -238.008 | 1.011.134 |
| 6 | Skat af årets resultat | 280.199 | 531.043 |
| | Årets resultat | 42.191 | 1.542.177 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 42.191 | 1.542.177 |
| | | 42.191 | 1.542.177 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2017 | 2016 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 7 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 25.551.875 | 33.861.875 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 367.309 | 437.343 |
| | | <u>25.919.184</u> | <u>34.299.218</u> |
| 9 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3.550.259 | 3.494.500 |
| | | <u>3.550.259</u> | <u>3.494.500</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>29.469.443</u> | <u>37.793.718</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.643.697 | 1.307.869 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 0 | 6.987.500 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 33.100 |
| | Andre tilgodehavender | 10.910 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 23.309 | 22.660 |
| | | <u>1.677.916</u> | <u>8.351.129</u> |
| | Værdipapirer og kapitalandele | | |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 8.420.929 | 0 |
| | | <u>8.420.929</u> | <u>0</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>703.946</u> | <u>38.109</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>10.802.791</u> | <u>8.389.238</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>40.272.234</u> | <u>46.182.956</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2017 | 2016 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 10 | Selskabskapital | 500.000 | 500.000 |
| | Overført resultat | 28.869.773 | 21.448.470 |
| | Egenkapital i alt | 29.369.773 | 21.948.470 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 1.634.660 | 2.585.043 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.634.660 | 2.585.043 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 11 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 3.949.764 | 7.766.368 |
| | Depositum og forudbetalt leje | 561.306 | 717.196 |
| | | 4.511.070 | 8.483.564 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 11 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 193.450 | 415.542 |
| | Gæld til banker | 125.642 | 3.147.436 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 2.435 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 47.472 | 214.466 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 389.089 | 7.139.482 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 652.301 | 3.985 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 3.172.912 | 2.050.122 |
| | Anden gæld | 175.865 | 192.411 |
| | | 4.756.731 | 13.165.879 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 9.267.801 | 21.649.443 |
| | PASSIVER I ALT | 40.272.234 | 46.182.956 |

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 500.000 | 19.906.293 | 20.406.293 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 1.542.177 | 1.542.177 |
| Egenkapital 1. januar 2017 | 500.000 | 21.448.470 | 21.948.470 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 42.191 | 42.191 |
| Koncerttilskud | 0 | 7.379.112 | 7.379.112 |
| Egenkapital 31. december 2017 | 500.000 | 28.869.773 | 29.369.773 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STS Estate A/S for 2017 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 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 aktiverets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Indtægter 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 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 5,71 %

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 salgsomkostninger 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2017 | 2016 |
|---|-----------------|-----------------|
| 2 Andre driftsindtægter | | |
| Honorar - ass. udarbejdelse af tilstandsrapporter | 95.124 | 41.822 |
| Gevinst ved salg af ejendomme | 239.860 | 0 |
| | <u>334.984</u> | <u>41.822</u> |
| 3 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 315.953 | 276.775 |
| Andre omkostninger til social sikring | 8.844 | 9.351 |
| Andre personaleomkostninger | -4.150 | 29.029 |
| | <u>320.647</u> | <u>315.155</u> |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 62.048 | 47.318 |
| Andre finansielle indtægter | 158.230 | 69.695 |
| | <u>220.278</u> | <u>117.013</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 284.862 | 277.156 |
| Andre finansielle omkostninger | 248.276 | 250.866 |
| | <u>533.138</u> | <u>528.022</u> |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 652.301 | 24.885 |
| Årets regulering af udskudt skat | -950.383 | -555.928 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 17.883 | 0 |
| | <u>-280.199</u> | <u>-531.043</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|--|-----------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2017 | 34.506.096 | 607.203 | 35.113.299 |
| Tilgang i årets løb | 3.000.000 | 0 | 3.000.000 |
| Afgang i årets løb | -14.175.000 | 0 | -14.175.000 |
| Kostpris 31. december 2017 | 23.331.096 | 607.203 | 23.938.299 |
| Opskrivninger 1. januar 2017 | -644.221 | 0 | -644.221 |
| Årets opskrivning | 2.865.000 | 0 | 2.865.000 |
| Opskrivninger 31. december 2017 | 2.220.779 | 0 | 2.220.779 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | 0 | 169.860 | 169.860 |
| Årets afskrivninger | 0 | 70.034 | 70.034 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017 | 0 | 239.894 | 239.894 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | 25.551.875 | 367.309 | 25.919.184 |

8 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 (5,71 % for 2017 mod 5,89 % for 2016).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 25.552 t.kr. pr. 31. december 2017. 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 0,5 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2,1 mio.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Finansielle anlægsaktiver

| kr. | <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> |
|--|---|
| Kostpris 1. januar 2017 | 62.500 |
| Afgang i årets løb | -12.500 |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>50.000</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2017 | 3.432.000 |
| Andel af årets resultat | 3.545.331 |
| Tilbageførsel af opskrivninger tidligere år | -3.477.072 |
| Værdireguleringer 31. december 2017 | <u>3.500.259</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u><u>3.550.259</u></u> |

| <u>Navn</u> | <u>Retsform</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Dattervirksomheder | | | |
| Huseftersyn Skovmand | ApS | Svendborg | 100,00 % |

10 Selskabskapital

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

11 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.104 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

12 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 2017.

13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.143 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 25.552 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

Direktør

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-420779272730

IP: 85.27.203.67

2018-05-14 15:56:45Z

NEM ID 

Steen Skovmand

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-420779272730

IP: 85.27.203.67

2018-05-14 15:56:45Z

NEM ID 

Patricia Skovmand

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-206779943138

IP: 5.33.76.212

2018-05-14 18:34:14Z

NEM ID 

Alexander Skovmand

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-133851251827

IP: 80.62.116.82

2018-05-15 07:22:33Z

NEM ID 

Nanna Raagaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-570188210445

IP: 85.27.203.67

2018-05-22 07:46:23Z

NEM ID 

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.64.98

2018-05-23 08:17:25Z

NEM ID 

Andy Philipp Goettig

Godkendt revisor

På vegne af: ERNST & YOUNG P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:80127899

IP: 80.62.117.16

2018-05-23 21:44:31Z

NEM ID 

Steen Skovmand

Dirigent

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-420779272730

IP: 85.27.203.67

2018-05-24 11:50:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8CVWT-EE1GX-MN5CJ-GSVQD-5DZOT-IQKGA

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>