

STS Estate A/S

Bagergade 40 B, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 52 88 45



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. maj 2016

Som dirigent:



.....



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for STS Estate A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. maj 2015
Direktion:


.....
Steen Skovmand

Bestyrelse:


.....
Nanna Raagaard
formand
.....
Alexander Skovmand
.....
Steen Skovmand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i STS Estate A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

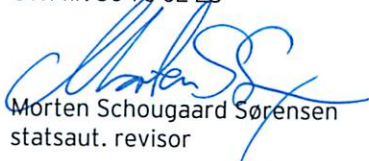
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Svendborg, den 18. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor



Andy Philipp Götting
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	STS Estate A/S
Adresse, postnr., by	Bagergade 40 B, 5700 Svendborg
CVR-nr.	29 52 88 45
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nanna Raagaard, formand Alexander Skovmand Steen Skovmand
Direktion	Steen Skovmand
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Mølmarksvej 198, 5700 Svendborg

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 2015 udviser et underskud på 42 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 511 t.kr., samt en positiv regulering af prioritetsgælden på 36 t.kr.

Selskabets udlejningsejendomme med flere lejemål er vurderet individuelt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med en gennemsnitlig afkastsats på 5,64 %. Enfamiliehuse og ejerlejligheder er vurderet individuelt ud fra de aktuelle markedspriser.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.286.800	1.355.403
2	Personaleomkostninger	-434.702	-417.015
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-100.802	0
	Andre driftsomkostninger	0	-9.811
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	751.296	928.577
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-511.000	1.361.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	35.754	-19.420
	Resultat af primær drift	276.050	2.270.157
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.000	0
3	Finansielle indtægter	90.692	59.250
4	Finansielle omkostninger	-425.297	-344.307
	Resultat før skat	-56.555	1.985.100
5	Skat af årets resultat	14.725	-453.747
	Årets resultat	-41.830	1.531.353
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-41.830	1.531.353
		-41.830	1.531.353

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	36.536.875	39.247.875
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	487.651	250.686
		<u>37.024.526</u>	<u>39.498.561</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	12.500	0
		<u>12.500</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.037.026</u>	<u>39.498.561</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.832.939	1.818.174
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.020.576	0
	Tilgodehavende selskabsskat	12.510	29.122
	Andre tilgodehavender	388.439	304.738
	Periodeafgrænsningsposter	46.628	43.057
		<u>9.301.092</u>	<u>2.195.091</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.143</u>	<u>38.260</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.339.235</u>	<u>2.233.351</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>46.376.261</u></u>	<u><u>41.731.912</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	19.906.293	19.948.123
	Egenkapital i alt	20.406.293	20.448.123
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.140.971	3.187.003
	Hensatte forpligtelser i alt	3.140.971	3.187.003
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.209.050	8.643.655
	Anden gæld	702.445	714.903
		8.911.495	9.358.558
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	443.608	442.347
	Gæld til banker	3.989.844	286.522
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.291	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	227.375	94.539
	Gæld til associerede virksomheder	7.043.277	6.519.920
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.017.362	526.941
	Anden gæld	152.745	867.959
		13.917.502	8.738.228
	Gældsforpligtelser i alt	22.828.997	18.096.786
	PASSIVER I ALT	46.376.261	41.731.912

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



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
Årets resultat	0	-41.830	-41.830
Egenkapital 31. december 2015	<u>500.000</u>	<u>19.906.293</u>	<u>20.406.293</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STS Estate A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i 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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og 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. Dattervirksomheder og 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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.

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 selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats 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 måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte.

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 kontor-ejendomme 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Prioritetsgæld og gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi og den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	370.130	338.031	
Andre omkostninger til social sikring	7.012	4.039	
Andre personaleomkostninger	57.560	74.945	
	<u>434.702</u>	<u>417.015</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	70.344	59.250	
Renteindtægter fra associerede virksomheder	17.500	0	
Andre finansielle indtægter	2.848	0	
	<u>90.692</u>	<u>59.250</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	266.321	217.320	
Andre finansielle omkostninger	158.976	126.987	
	<u>425.297</u>	<u>344.307</u>	
5 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	33.490	132.280	
Årets regulering af udskudt skat	-46.032	321.467	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.183	0	
	<u>-14.725</u>	<u>453.747</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investeringsejen domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	36.706.096	250.686	36.956.782
Tilgang i årets løb	0	337.767	337.767
Afgang i årets løb	-2.200.000	0	-2.200.000
Kostpris 31. december 2015	<u>34.506.096</u>	<u>588.453</u>	<u>35.094.549</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.541.779	0	2.541.779
Årets opskrivning	-511.000	0	-511.000
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.030.779</u>	<u>0</u>	<u>2.030.779</u>
Årets afskrivninger	0	100.802	100.802
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>100.802</u>	<u>100.802</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>36.536.875</u>	<u>487.651</u>	<u>37.024.526</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	<u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2015	0
Tilgang i årets løb	42.500
Afgang i årets løb	-30.000
Kostpris 31. december 2015	<u>12.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>12.500</u>

	<u>Retsform</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Associerede virksomheder			
Ejendomsselskabet Østerbro 7	ApS	Hillerød	25,00 %

8 Selskabskapital

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

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.202 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.653 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 36.537 t.kr.

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 878 t.kr. pr. 31. december 2015.