

# STS Estate A/S

Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 52 88 45

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2022

Dirigent:

.....  
Steen Skovmand





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. juni 2022

Direktion:

.....  
Steen Skovmand

Bestyrelse:

.....  
Nanna Raagaard  
formand

.....  
Alexander Skovmand

.....  
Patricia Skovmand

.....  
Steen Skovmand

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i STS Estate A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. juni 2022  
EY 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
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

### 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.787.700 kr. mod et overskud på 1.955.433 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 33.567.340 kr.

Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 1.284 t.kr.

Selskabets udlejningsejendomme med flere lejemål er vurderet individuelt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med en gennemsnitlig afkastsats på 5,1 %

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2021.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.336.342	1.103.309
2	Personaleomkostninger	-16.568	-79.005
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.034	-70.034
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.249.740	954.270
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.284.000	1.186.422
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.533.740	2.140.692
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	100.640	-109.627
3	Finansielle indtægter	970.295	435.755
4	Finansielle omkostninger	-58.908	-18.602
	<b>Resultat før skat</b>	3.545.767	2.448.218
5	Skat af årets resultat	-758.067	-492.785
	<b>Årets resultat</b>	2.787.700	1.955.433
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	3.000.000
	Overført resultat	2.787.700	-1.044.567
		2.787.700	1.955.433

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	34.570.999	31.886.999
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	87.173	157.207
		<u>34.658.172</u>	<u>32.044.206</u>
8	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	800.472	699.832
		<u>800.472</u>	<u>699.832</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>35.458.644</u>	<u>32.744.038</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.063.145	2.959.415
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.487
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	36.081	0
	Andre tilgodehavender	103.359	6.052
	Periodeafgrænsningsposter	46.319	43.470
		<u>2.248.904</u>	<u>3.010.424</u>
	<b>Værdipapirer</b>	<u>4.965.619</u>	<u>4.104.122</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>537.634</u>	<u>467.920</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.752.157</u>	<u>7.582.466</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>43.210.801</u>	<u>40.326.504</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
9	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	33.067.340	30.279.640
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.567.340</b>	<b>33.779.640</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.420.727	2.147.275
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.420.727</b>	<b>2.147.275</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.007.643	3.255.471
	Depositum og forudbetalt leje	674.956	617.656
		<b>3.682.599</b>	<b>3.873.127</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	240.423	238.065
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.446	42.565
	Gæld til kapitalinteresser	3.121.465	0
	Skyldig selskabsskat	59.234	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	19.337	18.128
	Anden gæld	52.230	227.704
		<b>3.540.135</b>	<b>526.462</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.222.734</b>	<b>4.399.589</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>43.210.801</b>	<b>40.326.504</b>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	31.324.207	0	31.824.207
Overført via resultatdisponering	0	-1.044.567	3.000.000	1.955.433
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>30.279.640</b>	<b>3.000.000</b>	<b>33.779.640</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.787.700	0	2.787.700
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>33.067.340</b>	<b>0</b>	<b>33.567.340</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STS Estate A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

### 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.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### 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.

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger 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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved ændring i afskrivningsperioden eller 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.

#### 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 5,2 %

Den årlige dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### 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, 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)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	13.843	75.103
Andre omkostninger til social sikring	1.925	2.984
Andre personaleomkostninger	800	918
	<u>16.568</u>	<u>79.005</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	53.020	104.819
Renteindtægter i øvrigt	143.996	124.360
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	773.279	206.576
	<u>970.295</u>	<u>435.755</u>
<p>Børsnoterede værdipapirer (niveau 1 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes til statusdagens kurs. Værdiregulering i resultatopgørelsen for 2021 udgør 526.700 kr. (2020: 206.576 kr.)</p> <p>Anvendt værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2020.</p>		
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	58.908	18.602
	<u>58.908</u>	<u>18.602</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	484.615	308.437
Årets regulering af udskudt skat	273.452	254.322
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-69.974
	<u>758.067</u>	<u>492.785</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2021	27.282.674	607.203	27.889.877
Tilgang i årets løb	1.400.000	0	1.400.000
Kostpris 31. december 2021	28.682.674	607.203	29.289.877
Opskrivninger 1. januar 2021	4.604.325	0	4.604.325
Årets opskrivning	1.284.000	0	1.284.000
Opskrivninger 31. december 2021	5.888.325	0	5.888.325
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	449.996	449.996
Årets nedskrivninger	0	70.034	70.034
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0	520.030	520.030
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>34.570.999</b>	<b>87.173</b>	<b>34.658.172</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 (niveau 3 i dagsværdihierakiet) 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 (5,1 % for 2021 mod 5,1 % for 2020).

Selskabets ejendomme omfatter primært boligejendomme beliggende i og omkring Svendborg. En andel af ejendommene svarende til ca. 14 % er liggende i Odense.

##### **Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 34.571 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 5,7 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8,2 mio.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2021	50.000
Kostpris 31. december 2021	50.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	649.832
Andel af årets resultat	100.640
Værdireguleringer 31. december 2021	750.472
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>800.472</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
<b>Dattervirksomheder</b>				
Huseftersyn Skovmand ApS	Svendborg	100,00 %	800.472	100.640

#### 9 Selskabskapital

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

#### 10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.264 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 651 t.kr. pr. 31. december 2021.

#### 12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.493 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 16.859 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: 758ec4e3-14ca-4321-a4c3-47b966b81d1e

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-20 07:24:23 UTC



## Steen Skovmand

### Dirigent

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: 758ec4e3-14ca-4321-a4c3-47b966b81d1e

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-20 07:24:23 UTC



## Steen Skovmand

### Bestyrelse

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: 758ec4e3-14ca-4321-a4c3-47b966b81d1e

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-20 07:24:23 UTC



## Alexander Skovmand

### Bestyrelse

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-133851251827

IP: 185.162.xxx.xxx

2022-06-22 17:45:10 UTC



## Nanna Raagaard

### Bestyrelse

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-570188210445

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-23 09:27:02 UTC



## Patricia Skovmand

### Bestyrelse

På vegne af: STS Estate A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-206779943138

IP: 83.72.xxx.xxx

2022-06-27 07:52:17 UTC



## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-27 07:59:14 UTC



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](mailto: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>