



## **ST-BOLIG ApS**

Søren Tøndborg  
Tøndborgvej 45,  
8620 Kjellerup

CVR-nr. 31630096

## **Årsrapport 2022/23**

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-10-2023

---

Søren Tøndborg  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**ST-BOLIG ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for ST-BOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 04-10-2023

### **Direktion**

Søren Tøndborg  
Direktør

## ST-BOLIG ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ST-BOLIG ApS Søren Tøndborg Tøndborgvej 45, 8620 Kjellerup
Telefon	51268107
E-mail	uddeler77@hotmail.com
CVR-nr.	31630096
Stiftelsesdato	01-07-2008
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
<b>Direktion</b>	Søren Tøndborg
<b>Revisor</b>	Regnskabsmakker ApS Fredensgade 7 6000 Kolding
Telefon	51868997
E-mail	din@regnskabsmakker.dk
Hjemmeside	www.regnskabsmakker.dk
CVR-nr.	39798344

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme til bolig og erhvervsformål, øvrig investeringsvirksomhed, samt anden efter ledelsens skøn hermed beslægtet aktivitet.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. 125.042, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 3.754.666, og en egenkapital på kr. 1.286.994.

Der er i regnskabsåret tilbageført en tidligere opskrivning på en ejendom. Opskrivningen er tilbageført over egenkapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ST-BOLIG ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## ST-BOLIG ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>343.769</b>	<b>293.739</b>
Personaleomkostninger	1	-98.134	-72.191
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-41.312	-32.445
<b>Driftsresultat</b>		<b>204.323</b>	<b>189.103</b>
Andre finansielle indtægter		18.067	5.228
Finansielle omkostninger		-51.167	-112.327
<b>Resultat før skat</b>		<b>171.223</b>	<b>82.004</b>
Skat af årets resultat		-46.181	-27.537
<b>Årets resultat</b>		<b>125.042</b>	<b>54.467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		125.042	54.467
<b>Resultatdisponering</b>		<b>125.042</b>	<b>54.467</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.294.676	3.315.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.878	36.015
Driftsmidler med forhøjet afskrivning		67.133	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.386.687</b>	<b>3.351.999</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.386.687</b>	<b>3.351.999</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.268	30.264
Udskudte skatteaktiver		0	663
Andre tilgodehavender		0	270
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.268</b>	<b>31.197</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		275.073	247.795
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>275.073</b>	<b>247.795</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>54.638</b>	<b>101.175</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>367.979</b>	<b>380.167</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.754.666</b>	<b>3.732.166</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		6.250	6.250
Overført resultat		1.155.744	1.030.702
<b>Egenkapital</b>		<b>1.286.994</b>	<b>1.161.952</b>
Hensættelser til udskudt skat		13.431	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.431</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.790.393	1.895.263
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		393.354	390.387
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.183.747</b>	<b>2.285.650</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		110.860	120.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Selskabsskat indeværende år		24.175	8.418
Selskabsskat forrige år		0	25.566
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.099	26.148
Periodeafgrænsningsposter		4.560	9.832
Deposita og forudbetalt leje		96.300	84.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>270.494</b>	<b>284.564</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.454.241</b>	<b>2.570.214</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.754.666</b>	<b>3.732.166</b>
Oplysning om eventualforpligtelser	3		
Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	4		

## ST-BOLIG ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-07-2022	125.000	6.250	1.030.702	1.161.952
Årets resultat	0	0	125.042	125.042
<b>Egenkapital 30-06-2023</b>	<b>125.000</b>	<b>6.250</b>	<b>1.155.744</b>	<b>1.286.994</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2022/23	2021/22
<b>1. Oplysning om gennemsnitligt antal beskæftigede</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.790.393	110.860	1.333.237
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	393.354	0	0
	<u>2.183.747</u>	<u>110.860</u>	<u>1.333.237</u>

**3. Oplysning om eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.  
Den samlede pant udgør DKK 2.727.000.