

ST Bolig Holding ApS

Sverigesvej 8

4293 Dianalund

CVR-nr. 31871697

Årsrapport for 2016

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-06-2017

Martin Nygaard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for ST Bolig Holding 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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.

Dianalund, den 01-06-2017

Direktion

Martin Nygaard Nielsen

Direktør

Anders Nygaard Nielsen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ST Bolig Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ST Bolig Holding ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 01-06-2017

Revisionscentret v/Jesper Thygesen

Cvr.nr. 10352231

Jesper Thygesen

Registreret revisor, FDR

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ST Bolig Holding ApS Sverigesvej 8 4293 Dianalund
CVR-nr.	31871697
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Direktion	Martin Nygaard Nielsen, Direktør Anders Nygaard Nielsen, Direktør
Revisor	Revisionscentret v/Jesper Thygesen Nytorv 6, 1.sal 4200 Slagelse CVR-nr.: 10352231
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Slagelse Afdeling Smedegade 8 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udleje af lokaler og at eje kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udover at selskabet i regnskabsåret har købt en erhvervsejendom til udlejning, er der ikke sket væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter, som har påvirket regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for ST Bolig Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Omsætningen består af huslejeindtægter, som er periodiseret efter lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsudgifter og administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	600.000

Der foretages ikke afskrivning på selskabets grund.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.900 omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

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.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder renteindtægter og renteudgifter.

Skatter

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. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		48.117	-4.515
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.913	0
Driftsresultat		40.204	-4.515
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		198.855	102.465
Finansielle omkostninger		-153	-64
Resultat før skat		238.906	97.886
Skat af årets resultat	1	-8.821	1.061
Årets resultat		230.085	98.947
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		98.855	102.465
Overført resultat		131.230	-3.518
Resultatdisponering		230.085	98.947

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	1.066.897	0
Materielle anlægsaktiver		1.066.897	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	1.303.810	1.204.955
Finansielle anlægsaktiver		1.303.810	1.204.955
Anlægsaktiver		2.370.707	1.204.955
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	213.159
Udsudte skatteaktiver		0	1.061
Tilgodehavende selskabsskat		0	30.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		56.408	0
Tilgodehavender		56.408	244.220
Likvide beholdninger		31.759	32.139
Omsætningsaktiver		88.167	276.359
Aktiver		2.458.874	1.481.314

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.178.810	1.079.955
Overført resultat		403.214	271.984
Egenkapital	5	1.707.024	1.476.939
Hensættelser til udskudt skat		5.936	0
Hensatte forpligtelser		5.936	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		702.249	0
Selskabsskat		39.290	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.375	4.375
Kortfristede gældsforpligtelser		745.914	4.375
Gældsforpligtelser		745.914	4.375
Passiver		2.458.874	1.481.314
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	8		

Noter

	2016	2015
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-2.882	0
Regulering af udskudt skat	-6.997	159
Skattegodtgørelse fra sambeskatning	1.058	902
	<u>-8.821</u>	<u>1.061</u>
2. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.074.810	0
Kostpris ultimo	<u>1.074.810</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-7.913	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-7.913</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.066.897</u>	<u>0</u>
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	125.000	125.000
Kostpris ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Opskrivninger primo	1.079.955	977.490
Årets resultat	198.855	102.465
Udloddet udbytte til moderselskab	-100.000	0
Opskrivninger ultimo	<u>1.178.810</u>	<u>1.079.955</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.303.810</u>	<u>1.204.955</u>

Noter

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Sjællands Tømrerentreprise A/S	Sorø	100,00	1.303.810	198.855
			1.303.810	198.855

5. Egenkapital

	Virksomhedskapital	Reserve efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo	125.000	1.079.955	271.984	1.476.939
Årets resultat	0	98.855	131.230	230.085
	125.000	1.178.810	403.214	1.707.024

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr.

6. Eventualforpligtelser

Der foreligger ingen eventualforpligtelser på balancedagen, da selskabsskat vedr. sambeskattet dattervirksomhed er afsat som gæld i balancen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

8. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Ingen.