

ÅRSRAPPORT 2015

ST1 Ejendomme ApS

Ringstedgade 7, Kld.th.
2100 København Ø

CVR nr. 34463573

Indsender:

Revision & Data A/S
Registrerede revisorer
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 11. marts 2016

Dirigent

Steen Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2015 - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

ST1 Ejendomme ApS
Ringstedgade 7, Kld.th.
2100 København Ø

CVR-nr.: 34463573
Stiftelsesdato: 19. marts 2012
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Steen Jørgensen

Revisor

Revision & Data A/S
Registrerede revisorer
Lyngbyvej 225
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
11. marts 2016, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for ST1 Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for næste år ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2016

Direktion:

Steen Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ST1 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ST1 Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015 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 bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Hellerup, den 11. marts 2016

Revision & Data A/S

Steen Bo Petersen
Registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i 2015.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ST1 Ejendomme ApS 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32, stk. 1, har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på ejendommen.

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler

Ejendomsudgifter betalt i regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes som omkostninger i form af administrationsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 100 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,50%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med et moderselskab der er administrationselskab for dette. Hele koncernens skat er afsat i moder.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	44.116	47.840
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-14.133</u>	<u>-14.133</u>
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	<u>-14.133</u>	<u>-14.133</u>
Finansiering		
Finansielle omkostninger	<u>-8.359</u>	<u>-11.473</u>
Ordinært resultat før skat	<u>21.624</u>	<u>22.234</u>
Skat af årets resultat	<u>-8.500</u>	<u>-8.910</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>13.124</u>	<u>13.324</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>13.124</u>	<u>13.324</u>
Disponeret i alt	<u>13.124</u>	<u>13.324</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>1.425.539</u>	<u>1.439.672</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.425.539</u>	<u>1.439.672</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.425.539</u>	<u>1.439.672</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>20.096</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>20.096</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>20.096</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.445.635</u>	<u>1.439.672</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015	2014
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	11.583	-1.542
Egenkapital i alt	91.583	78.458
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	632.745	923.743
Langfristede gældsforpligtelser i alt	632.745	923.743
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	76.000	55.664
Gæld til tilknyttede virksomheder	636.807	381.807
Selskabsskat	8.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	721.307	437.471
Gældsforpligtelser i alt	1.354.052	1.361.214
PASSIVER I ALT	1.445.635	1.439.672

2. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser
3. Nærtstående parter

Noter

	2015	2014
1. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	<u>1.477.360</u>	<u>1.477.360</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>1.477.360</u>	<u>1.477.360</u>
Opskrivninger:		
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-37.688	-23.555
Årets af- og nedskrivninger	<u>-14.133</u>	<u>-14.133</u>
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-51.821</u>	<u>-37.688</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>1.425.539</u>	<u>1.439.672</u>

2. Forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Selskabet har ikke påtaget sig andre forpligtelser eller sikkerhedsstillelser udover sædvanlige forretningsmæssige.

3. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Steen Jørgensen

Transaktioner med nærtstående parter

Ingen.

Ejerforhold

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse: ST 1 Holding ApS