



# ST ESTATE ApS

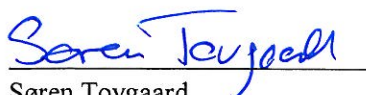
Kong Olafs Vej 25, 8920 Randers NV

CVR-nr. 34 58 52 53

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2016.

  
Søren Tovgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ST ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 21. april 2016

**Direktion**

  
Søren Tovgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i ST ESTATE ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ST ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

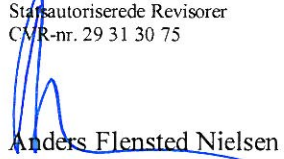
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Hadsund, den 21. april 2016

### **Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 29 31 30 75

  
Anders Flensted Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ST ESTATE ApS Kong Olafs Vej 25 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 34 58 52 53
	Stiftet: 23. maj 2012
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Søren Tovgaard
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland
<b>Modervirksomhed</b>	INVEST 1. ApS

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 90 t.kr. mod 54 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 25 t.kr. mod 33 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ST ESTATE ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ST ESTATE ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>89.645</b>	<b>53.738</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.770	-9.795
Andre finansielle indtægter	15.145	9.888
1 Øvrige finansielle omkostninger	-37.170	-22.107
<b>Resultat før skat</b>	<b>44.850</b>	<b>31.724</b>
Skat af årets resultat	-20.004	1.286
<b>Årets resultat</b>	<b>24.846</b>	<b>33.010</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overføres til overført resultat	0	33.010
Disponeret fra overført resultat	-125.154	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>24.846</b>	<b>33.010</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	2.368.655	2.393.465
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.368.655</u>	<u>2.393.465</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.368.655</u></b>	<b><u>2.393.465</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	46.706
Udsudte skatteaktiver	7.340	11.454
Andre tilgodehavender	772.437	758.292
Periodeafgrænsningsposter	29.917	37.796
Tilgodehavender i alt	<u>809.694</u>	<u>854.248</u>
Likvide beholdninger	<u>466.176</u>	<u>40.716</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.275.870</u></b>	<b><u>894.964</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.644.525</u></b>	<b><u>3.288.429</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overkurs ved emission	50.000	50.000
5 Overført resultat	170.486	295.638
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>450.486</b>	<b>425.638</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.517.725	1.573.123
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.517.725	1.573.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	1.239.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.167	0
Selskabsskat	15.890	10.168
Anden gæld	635.257	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	676.314	1.289.668
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.194.039</b>	<b>2.862.791</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.644.525</b>	<b>3.288.429</b>
6 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7 <b>Eventualposter</b>		
8 <b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	<u>37.170</u>	<u>22.107</u>
	<b><u>37.170</u></b>	<b><u>22.107</u></b>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2015		2.404.057
Tilgang		<u>-2.040</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b><u>2.402.017</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2015		10.592
Årets afskrivninger		<u>22.770</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>		<b><u>33.362</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>2.368.655</u></b>
 <b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
 <b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	295.640	262.628
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-125.154</u>	<u>33.010</u>
	<b><u>170.486</u></b>	<b><u>295.638</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.518 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.369 t.kr.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med INVEST 1. APS, CVR-nr. 29134251 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

**8. Nærtstående parter****Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

INVEST 1. ApS