

## **STH Ferielejligheder ApS**

C/O Frederik Cardel Falbe Hansen, Carl Plougs Vej 66, 3460 Birkerød

**CVR-nr. 37 85 61 50**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. april 2023

---

Frederik Cardel Falbe-Hansen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for STH Ferielejligheder ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 17. marts 2023

### Direktion

Frederik Cardel Falbe-Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i STH Ferielejligheder ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for STH Ferielejligheder ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 17. marts 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41287

## Selskabsoplysninger

Selskabet	STH Ferielejligheder ApS C/O Frederik Cardel Falbe Hansen Carl Plougs Vej 66 3460 Birkerød CVR-nr.: 37 85 61 50 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 6. juli 2016 Hjemsted: Rudersdal
Direktion	Frederik Cardel Falbe-Hansen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og udleje samt administrere ferielejligheder på Bornholm.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 64.771, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.941.437.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.112</b>	<b>282.842</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-90.200	-90.200
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-87.088</b>	<b>192.642</b>
Finansielle omkostninger		-46.834	-51.271
<b>Resultat før skat</b>		<b>-133.922</b>	<b>141.371</b>
Skat af årets resultat	1	69.151	-61.018
<b>Årets resultat</b>		<b>-64.771</b>	<b>80.353</b>
Overført resultat		-64.771	80.353
		<b>-64.771</b>	<b>80.353</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	12.194.600	6.209.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.194.600</b>	<b>6.209.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.194.600</b>	<b>6.209.800</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.725.765	0
Andre tilgodehavender		20.773	11.773
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.746.538</b>	<b>11.773</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.746.538</b>	<b>11.773</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.941.138</b>	<b>6.221.573</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		54.000	54.000
Reserve for opskrivninger		3.155.708	3.155.708
Overført resultat		-268.271	-203.500
<b>Egenkapital</b>		<b>2.941.437</b>	<b>3.006.208</b>
Hensættelse til udskudt skat		798.525	867.675
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>798.525</b>	<b>867.675</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.363.398	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.363.398</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	180.000	0
Banker		57.829	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.583.589	0
Gæld til associerede virksomheder		0	2.347.690
Anden gæld		16.360	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.837.778</b>	<b>2.347.690</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.201.176</b>	<b>2.347.690</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.941.138</b>	<b>6.221.573</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	54.000	3.155.708	-203.500	3.006.208
Årets resultat	0	0	-64.771	-64.771
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>54.000</b>	<b>3.155.708</b>	<b>-268.271</b>	<b>2.941.437</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	41.174
Årets udskudte skat	-69.151	19.844
	<u>-69.151</u>	<u>61.018</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		kr.
Kostpris 1. januar		2.446.220
Tilgang i årets løb		<u>6.075.000</u>
Kostpris 31. december		<u>8.521.220</u>
Opskrivninger 1. januar		<u>4.045.780</u>
Opskrivninger 31. december		<u>4.045.780</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		282.200
Årets afskrivninger		<u>90.200</u>
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>372.400</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>12.194.600</b></u>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.543.398	180.000	2.543.000
	<b>0</b>	<b>3.543.398</b>	<b>180.000</b>	<b>2.543.000</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Frederik Falbe-Hansen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.543, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 12.195.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STH Ferielejligheder ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25 år

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.