

## ST. TO. Ejendomme ApS

Præstemarksvej 5  
4241 Vemmelev

CVR-nr. 30 57 18 43

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. oktober 2019



---

Tom Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019	8
Balance pr. 30. april 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for ST. TO. Ejendomme 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. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Vemmelev, den 18. september 2019

### Direktion

  
Steffen Eske Hansen  
direktør

  
Tom Rosenkrans Egelunn Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i ST. TO. Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for ST. TO. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

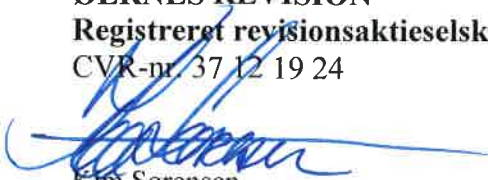
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 18. september 2019

**ØERNES REVISION**  
**Registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 37 12 19 24



Kim Sørensen  
Registreret revisor  
FSR Danske revisorer  
MNE-nr. mne15324

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ST. TO. Ejendomme ApS Præstemarksvej 5 4241 Vemmelev
	CVR-nr.: 30 57 18 43
	Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019
	Stiftet: 27. april 2007
	Hjemsted: Slagelse Kommune
<b>Direktion</b>	Steffen Eske Hansen, direktør Tom Rosenkrans Egelunn Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	Øernes Revision Registreret revisionsaktieselskab Langgade 4 4800 Nykøbing F.
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Caspar Brands Plads 5 4220 Korsør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at købe, sælge, eje, udleje og administrere faste ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 7.392, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 27.362.

Selskabets ledelse anser årets resultat som utilfredsstillende.

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra banken og kapitalejerne på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Ledelsen vurderer, at der kan opnås de nødvendige kreditter til sikring af driften i mindst 12 måneder fra balancedagen.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ST. TO. Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 måles til kostpris 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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	49,5 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

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

## Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>30.319</b>	<b>-10.677</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-13.088</u>	<u>-13.088</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.231</b>	<b>-23.765</b>
Finansielle omkostninger		<u>-9.839</u>	<u>-11.660</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.392</b>	<b>-35.425</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.392</u></b>	<b><u>-35.425</u></b>
Overført resultat		<u>7.392</u>	<u>-35.425</u>
		<b><u>7.392</u></b>	<b><u>-35.425</u></b>

## Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.217.639	1.230.727
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.217.639</u>	<u>1.230.727</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.217.639</u>	<u>1.230.727</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	2.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>0</u>	<u>2.500</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		0	11.072
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>13.572</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.217.639</u>	<u>1.244.299</u>

## Balance pr. 30. april 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		-153.362	-160.754
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>-27.362</b>	<b>-34.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, kreditforeninger 3		706.737	747.246
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>706.737</b>	<b>747.246</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	38.500	36.300
Banker		3.127	0
Anden gæld		496.637	495.507
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>538.264</b>	<b>531.807</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.245.001</b>	<b>1.279.053</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.217.639</b>	<b>1.244.299</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et overskud på kr. 7.392. Selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med kr. 27.362 pr. 30. april 2019. Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra banken og kapitalejerne på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra kapitalejerne, hvorved likviditeten er sikret.

Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	126.000	-160.754	-34.754
Årets resultat	0	7.392	7.392
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>126.000</b>	<b>-153.362</b>	<b>-27.362</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	783.546	745.237	38.500	560.489
	<b>783.546</b>	<b>745.237</b>	<b>38.500</b>	<b>560.489</b>

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på kr. 33.660 vedrørende midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser samt uudnyttede skattemæssige underskud. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen grundet usikkerhed om muligheden og tidspunkt for eventuel anvendelse heraf.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2019 udgør t.kr. 1.217.639.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 500.000 i grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 500.000 til sikkerhed for bankgæld.

Anden hæftelse i ovenstående grunde og bygninger udgør kr. 15.000.