

## **ST. TO. Ejendomme ApS**

Præstemarksvej 5  
Vemmelev

CVR-nr. 42 41

### **Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. oktober 2020

---

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 2019 - 30. april 2020	8
Balance pr. 30. april 2020	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 24. september 2020

### 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 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 Etiske 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 24. september 2020

### **ØERNES REVISION**

**Registreret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 37 12 19 24

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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ST. TO. Ejendomme ApS  
Præstemarksvej 5  
Vemmelev

CVR-nr.: 42 41

Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020  
Stiftet: 27. april 2007

Hjemsted: Slagelse Kommune

### Direktion

Steffen Eske Hansen, direktør  
Tom Rosenkrans Egelunn Nielsen, direktør

### Revisor

Øernes Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Langgade 4  
4800 Nykøbing F.

### Pengeinstitut

Spar Nord  
Mariendals Allé 29a  
4200 Slagelse

## 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 2019/20 udviser et overskud på kr. 17.560, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 9.801.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende

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 2019/20 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.

Bruttofortjeneste 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.

#### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. 14.100 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationstværdi.

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 2019 - 30. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>39.860</b>	<b>30.319</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.088	-13.088
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>26.772</b>	<b>17.231</b>
Finansielle omkostninger		-9.212	-9.839
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.560</b>	<b>7.392</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>17.560</b>	<b>7.392</b>
Overført resultat		17.560	7.392
		<b>17.560</b>	<b>7.392</b>

## Balance pr. 30. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.204.551	1.217.639
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.204.551</u>	<u>1.217.639</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.204.551</u>	<u>1.217.639</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Periodeafgrænsningsposter		3.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>3.000</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.000</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.207.551</u></u>	<u><u>1.217.639</u></u>

## Balance pr. 30. april 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		-135.801	-153.362
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<u><b>-9.801</b></u>	<u><b>-27.362</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		667.466	706.737
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<u><b>667.466</b></u>	<u><b>706.737</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	39.000	38.500
Banker		11.849	3.127
Anden gæld		499.037	496.637
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>549.886</b></u>	<u><b>538.264</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.217.352</b></u>	<u><b>1.245.001</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>1.207.551</b></u>	<u><b>1.217.639</b></u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

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

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et overskud på kr. 17.560. Selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med kr. 9.801 pr. 30. april 2020. 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 2019	126.000	-153.361	-27.361
Årets resultat	0	17.560	17.560
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	<b>126.000</b>	<b>-135.801</b>	<b>-9.801</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2019	Gæld 30. april 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	745.237	706.466	39.000	521.374
	<b>745.237</b>	<b>706.466</b>	<b>39.000</b>	<b>521.374</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på kr. 29.797 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 2020 udgør kr. 1.204.551.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tom Rosenkrans Egelunn Nielsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-802945342815  
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2020 kl.: 09:18:59  
Underskrevet med NemID

## Steffen Eske Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-360345996753  
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2020 kl.: 09:37:37  
Underskrevet med NemID

## Kim Sørensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 38396535  
Tidspunkt for underskrift: 28-10-2020 kl.: 11:15:23  
Underskrevet med NemID

## Tom Rosenkrans Egelunn Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-802945342815  
Tidspunkt for underskrift: 29-10-2020 kl.: 09:22:56  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f6148780UrS240805099