

STS Estate A/S

Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg

CVR-nr. 29 52 88 45

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2025

Dirigent:

.....

Steen Skovmand

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. april 2025
Direktion:

.....
Steen Skovmand

Bestyrelse:

.....
Nanna Raagaard
formand

.....
Alexander Skovmand

.....
Patricia Skovmand

.....
Steen Skovmand

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i STS Estate A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STS Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 10. april 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	STS Estate A/S
Adresse, postnr. by	Grønnegade 18, Tåsinge, 5700 Svendborg
CVR-nr.	29 52 88 45
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nanna Raagaard, formand Alexander Skovmand Patricia Skovmand Steen Skovmand
Direktion	Steen Skovmand

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet driver udlejning af fast ejendom, handel og investering af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme med flere lejemål er vurderet individuelt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Vedrørende usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme til dagsværdi henvises til note 6.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 4.413.483 kr. mod et overskud på 1.011.656 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 35.222.633 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2024.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	1.582.035	1.004.092
2	Personaleomkostninger	-333.392	-316.729
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.248.643	687.363
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.602.203	122.312
	Resultat før finansielle poster	4.850.846	809.675
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	134.806	86.856
	Finansielle indtægter	495.217	690.821
3	Finansielle omkostninger	-374.030	-335.249
	Resultat før skat	5.106.839	1.252.103
4	Skat af årets resultat	-693.356	-240.447
	Årets resultat	4.413.483	1.011.656
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	8.000.000	3.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	134.806	885.653
	Overført resultat	-3.721.323	-2.873.997
		4.413.483	1.011.656

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	30.961.746	38.339.998
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>30.961.746</u>	<u>38.339.998</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.070.459	935.653
	Andre tilgodehavender	537.860	0
		<u>1.608.319</u>	<u>935.653</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.570.065</u>	<u>39.275.651</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	19.364	285.421
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	38.022	36.105
	Andre tilgodehavender	11.839.737	6.025.423
	Periodeafgrænsningsposter	54.672	55.222
		<u>11.951.795</u>	<u>6.402.171</u>
7	Værdipapirer	<u>1.120.163</u>	<u>486.902</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.871.581</u>	<u>421.387</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.943.539</u>	<u>7.310.460</u>
	AKTIVER I ALT	<u>48.513.604</u>	<u>46.586.111</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.020.459	885.653
	Overført resultat	25.702.174	29.423.497
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.000.000	3.000.000
	Egenkapital i alt	35.222.633	33.809.150
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.405.059	1.847.588
	Hensatte forpligtelser i alt	1.405.059	1.847.588
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.794.361	2.477.934
	Depositum og forudbetalt leje	799.860	739.054
		2.594.221	3.216.988
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	99.449	245.299
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	156.075	39.133
	Gæld til tilknyttede virksomheder	775.555	779.856
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.003.248	6.322.599
	Anden gæld	257.364	325.498
		9.291.691	7.712.385
	Gældsforpligtelser i alt	11.885.912	10.929.373
	PASSIVER I ALT	48.513.604	46.586.111

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	0	32.297.494	300.000	33.097.494
Overført via resultatdisponering	0	885.653	-2.873.997	3.000.000	1.011.656
Udloddet udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	885.653	29.423.497	3.000.000	33.809.150
Overført via resultatdisponering	0	134.806	-3.721.323	8.000.000	4.413.483
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2024	500.000	1.020.459	25.702.174	8.000.000	35.222.633

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STS Estate A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendom.

Ejendomsomkostninger indeholder skatter/afgifter, renovation, vedligeholdelse, el, forsikringer, vand og varme, indtægter vaskeri, tilbageholdt depositum og diverse udgifter bolig.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år
---	--------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele.

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-
onsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Den årlige dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Anskaffelsesprisen udgør omkostninger til grunde, tilslutningsafgifter, byggematerialer, fremmede håndværkere samt renter af byggelån m.v.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender (sælgerpantebrev) måles til kostpris.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2024	2023
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	318.312	309.053
Andre omkostninger til social sikring	15.080	7.676
	<u>333.392</u>	<u>316.729</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	30.964	31.834
Renteomkostninger i øvrigt	343.066	300.177
Rentetillæg og skat indregnet som finansielle poster	0	3.238
	<u>374.030</u>	<u>335.249</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.135.885	209.999
Årets regulering af udskudt skat	-442.529	30.448
	<u>693.356</u>	<u>240.447</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	35.072.361	18.750	35.091.111
Afgang i årets løb	-8.413.860	-18.750	-8.432.610
Kostpris 31. december 2024	26.658.501	0	26.658.501
Opskrivninger 1. januar 2024	3.267.637	0	3.267.637
Årets opskrivning	1.035.608	0	1.035.608
Opskrivninger 31. december 2024	4.303.245	0	4.303.245
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	18.750	18.750
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	-18.750	-18.750
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	30.961.746	0	30.961.746

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme (niveau 3 i dagsværdihierakiet) er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 5,64 % for 2024 mod 5,52 % for 2023.

Selskabets ejendomme omfatter primært boligejendomme beliggende i og omkring Svendborg. En andel af ejendommene svarende til ca. 12 % er beliggende i Odense.

Værdiansættelsen baserer sig i al væsentlighed på aktuel leje. Skønnet leje i tomme lejemål og lejereserver udgør under 2 % i værdiansættelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	2024	2023
Bolig		
Gns. afkastkrav i %	5,30	5,60
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	835	838
Antal kvm.	2.724	3.393
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter, kr.	97	100
Gns. dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	10.289	10.125
Erhverv		
Gns. afkastkrav i %	7,00	7,50
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	241	277
Antal kvm.	1.008	1.416
Vedligeholdelse pr. kvadratmeter, kr.	96	100
Gns. dagsværdi pr. kvadratmeter, kr.	1.991	2.368

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 30.957 t.kr. pr. 31. december 2024.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på 3,4 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2,3 mio.kr.

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2024	50.000	0	50.000
Tilgang i årets løb	0	537.860	537.860
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december 2024	50.000	537.860	587.860
Værdireguleringer 1. januar 2024	885.653	0	885.653
Andel af årets resultat	134.806	0	134.806
Værdireguleringer 31. december 2024	1.020.459	0	1.020.459
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.070.459	537.860	1.608.319
Tilknyttede virksomheder			
Navn	Hjemsted	Ejerandel	
Huseftersyn Skovmand ApS	Svendborg	100,00 %	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Værdipapirer

Dagsværdioplysninger

kr.

Dagsværdi 31. december

Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen

Dagsværdiniveau

Børsnoterede
værdipapirer

1.120.163

133.130

1

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.364 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.961 t.kr.

Til sikkerhed for Egeløkken ApS's gæld overfor pengeinstitut har virksomheden afgivet selvskyldnerkaution for max 5.000 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Skovmand

Direktion

På vegne af: STS Estate AS

Serienummer: 758ec4e3-14ca-4321-a4c3-47b966b81d1e

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-04-10 07:03:51 UTC



Steen Skovmand

Dirigent

På vegne af: STS Estate AS

Serienummer: 758ec4e3-14ca-4321-a4c3-47b966b81d1e

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-04-10 07:03:51 UTC



Steen Skovmand

Bestyrelse

På vegne af: STS Estate AS

Serienummer: 758ec4e3-14ca-4321-a4c3-47b966b81d1e

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-04-12 06:34:20 UTC



Patricia Raarup Skovmand

Bestyrelse

På vegne af: STS Estate AS

Serienummer: 9a422b4e-869d-4976-8d18-bb16db8ef960

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-12 06:41:59 UTC



Alexander Skovmand

ALEXANDER SKOVMAND INVEST ApS CVR: 36470259

Bestyrelse

På vegne af: STS Estate AS

Serienummer: 7d32152c-5538-4bc7-b790-4b4f908b250e

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-14 06:28:57 UTC



Nanna Raagaard

Bestyrelse

På vegne af: STS Estate AS

Serienummer: 741a79cf-b6b3-46e8-ae84-3d7e94c3ab24

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-04-14 07:13:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-14 08:16:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.