



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

STS Ejendom A/S

Bødkervej 20, 7700 Thisted

CVR-nr. 21 57 08 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023.

Per Collin Sloth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for STS Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 19. marts 2023

Direktion

Ole Collin Sloth
Direktør

Per Collin Sloth
Direktør

Bestyrelse

Ole Collin Sloth

Ulf Amby

Mette Kirstine Nørgaard Sloth

Ellen Lund Sloth

Per Collin Sloth

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i STS Ejendom A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STS Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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”. 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Thisted, den 19. marts 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen

statsautoriseret revisor
mne30151

Selskabsoplysninger

Selskabet	STS Ejendom A/S Bødkervej 20 7700 Thisted CVR-nr.: 21 57 08 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Collin Sloth Ulf Amby Mette Kirstine Nørgaard Sloth Ellen Lund Sloth Per Collin Sloth
Direktion	Ole Collin Sloth, Direktør Per Collin Sloth, Direktør
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Bankforbindelse	Sparekassen Thy, Store Torv 1, 7700 Thisted

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for STS Ejendom A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-30 år	3.150 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	915.921	1.556.532
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-118.767	-115.808
Andre driftsomkostninger	0	-51.643
Driftsresultat	797.154	1.389.081
Øvrige finansielle omkostninger	-86.593	-117.387
Resultat før skat	710.561	1.271.694
2 Skat af årets resultat	33.545	-208.106
Årets resultat	744.106	1.063.588
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	744.106	1.063.588
Disponeret i alt	744.106	1.063.588

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>6.336.425</u>	<u>6.455.192</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.336.425</u>	<u>6.455.192</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.336.425</u>	<u>6.455.192</u>
Omsætningsaktiver			
4	Udskudte skatteaktiver	<u>793.439</u>	<u>759.894</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>793.439</u>	<u>759.894</u>
	Likvide beholdninger	<u>133.932</u>	<u>457.838</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>927.371</u>	<u>1.217.732</u>
	Aktiver i alt	<u>7.263.796</u>	<u>7.672.924</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.470.297	1.726.191
	Egenkapital i alt	2.970.297	2.226.191
Gældsforpligtelser			
5	Anden gæld	300.000	300.000
6	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.993.842	3.822.221
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.293.842	4.122.221
	Kortfristet del af langfristet gæld	831.004	817.333
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	72.191
	Anden gæld	143.653	434.988
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	999.657	1.324.512
	Gældsforpligtelser i alt	4.293.499	5.446.733
	Passiver i alt	7.263.796	7.672.924

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	662.603	1.162.603
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.063.588	1.063.588
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.726.191	2.226.191
Årets overførte overskud eller underskud	0	744.106	744.106
	500.000	2.470.297	2.970.297

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i indkomståret bestået i udlejning af fast ejendom.

	2022	2021
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-33.545	208.106
	-33.545	208.106

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	6.571.000	6.500.000
Tilgang i årets løb	0	71.000
Kostpris ultimo	6.571.000	6.571.000
Af- og nedskrivninger primo	-115.808	0
Årets afskrivninger	-118.767	-115.808
Af- og nedskrivninger ultimo	-234.575	-115.808
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.336.425	6.455.192

4. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	759.894	968.000
Udskudt skat af årets resultat	33.545	-208.106
	793.439	759.894

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 831 t.kr. pr. 31. december 2022. Med udgangspunkt i forventninger til kommende års indtjening er det udskudte skatteaktiv værdiansat til 95%, som er den andel der forventes at kunne udnyttes i de kommende 5 år.

5. Anden gæld

Depositum	300.000	300.000
	300.000	300.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>3.824.846</u>	<u>4.639.554</u>
	3.824.846	4.639.554
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-831.004</u>	<u>-817.333</u>
	<u>2.993.842</u>	<u>3.822.221</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>387.308</u>