

# **STB Byg Ejendomme A/S**

Andkærvej 24, 7100 Vejle

CVR-nr. 15 99 41 85

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2016.

---

Jens Gordon  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for STB Byg Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. februar 2016

### **Direktion**

Jens Winther

### **Bestyrelse**

Jan Bøgelund Olesen

Jens Gordon

Jens Winther

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i STB Byg Ejendomme A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for STB Byg Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabets investeringer i ejendomme og byggegrunde til videresalg er i årsrapportens sammenligningstal værdiansat til ca. 60 mio. kr. Som vi har anført i vor revisionspåtegning på årsrapporten for regnskabsåret 2014, kan vi ikke bedømme værdien af disse aktiver og tager følgelig forbehold herfor. Aktiverne er i årsrapporten for regnskabsåret 2015 nedskrevet med ca. 25 mio. kr., der er medtaget i resultatopgørelsen. Der er vor opfattelse, at resultatopgørelsen ikke korrekt afspejler årets indtjening og vi tager følgelig forbehold herfor.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på at oplysningerne i note 1 omkring selskabets aflæggelse af årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes, ligesom det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cashflow til at kunne dække de løbende forpligtigelser. På det foreliggende grundlag er vi enige med ledelsen heri, men henleder opmærksomheden på den usikkerhed, der er forbundet hermed.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 9. februar 2016

## **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	STB Byg Ejendomme A/S Andkærvej 24 7100 Vejle
	CVR-nr.: 15 99 41 85
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Bøgelund Olesen Jens Gordon Jens Winther
<b>Direktion</b>	Jens Winther
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og udlejning af ejendomme og byggegrunde.

### **Usædvanlige forhold**

Der er indgået aftaler om salg af selskabet med virkning fra 1. januar 2016. I denne forbindelse har køberne vurderet ejendommene til en samlet handelsværdi på 30 mio. kr. Der er endvidere indgået aftaler med kreditgivere om, at selskabets forpligtelser nedskrives til denne vurderede værdi. Konsekvenserne af disse forhold er indarbejdet i årsrapporten for regnskabsåret 2015. Bortset herfra har der ikke være usædvanlige forhold i året.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Under hensyntagen til ovenstående blev årets resultat som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for STB Byg Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, nedskrivning af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen.

### Balancen

#### Ejendomme og grunde til videresalg

Ejendomme og grunde til videresalg måles til kostpris eller lavere nettorealiseringsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten andre finansielle omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-21.554.615</b>	<b>1.981.673</b>
Regulering af feriepengeforpligtigelse	231.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-1.507.182</u>	<u>-68.184</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-22.830.797</b>	<b>1.913.489</b>
Gældseftergivelse	21.000.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.027.006</u>	<u>-1.457.080</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.857.803</b>	<b>456.409</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.857.803</b>	<b>456.409</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	456.409
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.857.803</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.857.803</b>	<b>456.409</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>6.507.183</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>6.507.183</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.507.183</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme og grunde til videresalg	<u>30.000.000</u>	<u>59.452.131</u>
Varebeholdninger i alt	<u>30.000.000</u>	<u>59.452.131</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>4.500.000</u>	<u>39.365</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.500.000</u>	<u>39.365</u>
Likvide beholdninger	<u>584.730</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>35.084.730</u></b>	<b><u>59.491.496</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.084.730</u></b>	<b><u>65.998.679</u></b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
3 Overført resultat	-992.879	1.864.924
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.121</u></b>	<b><u>2.864.924</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	17.978.549	18.279.316
Gæld til pengeinstitutter	16.559.331	43.884.823
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.537.880</u>	<u>62.164.139</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	184.841	105.188
Anden gæld	354.888	864.428
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>539.729</u>	<u>969.616</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>35.077.609</u></b>	<b><u>63.133.755</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.084.730</u></b>	<b><u>65.998.679</u></b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det er ledelsens vurdering og forventning, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes, ligesom det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positiv cashflow til at kunne dække de løbende forpligtelser.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

### 3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	1.864.924	1.408.515
Årets overførte resultat	<u>-2.857.803</u>	<u>456.409</u>
	<b><u>-992.879</u></b>	<b><u>1.864.924</u></b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter er der givet pant i ejendomme og grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør ca. t.kr. 30.000

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen