

**STB Byg Ejendomsselskab ApS**

**CVR-nr. 27070922**

**Andkærvej 24**

**7100 Vejle**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jens Gordon

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

STB Byg Ejendomsselskab ApS

Andkærvej 24

7100 Vejle

CVR-nr.: 27070922

Stiftet: 18.03.2003

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 75871767

### **Direktion**

Jens Winther

Jan Bøgelund Olesen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for STB Byg Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31.03.2016

### Direktion

Jens Winther

Jan Bøgelund Olesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i STB Byg Ejendomsselskab ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for STB Byg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen  
statsautoriseret revisor

Allan Trolle Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration samt erhverve og projektudvikle egne arealer og ejendomme.

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

Årets resultat udgør 81 t.kr. mod 114 t.kr. sidste år. Nedgangen i resultatet skyldes primært ekstra omkostninger til reparation og vedligeholdelse. Herudover svarer resultatet til forventningerne ved regnskabsårets begyndelse.

### **Forventet udvikling**

Der er ultimo 2015 besluttet at investere yderligere inden for erhvervelse og projektudvikling af egne ejendomme og arealer, hvorfor der pr. 01.01.2016 er opkøbt et ejendomsselskab, som forventes at skulle fusioneres med STB Byg Ejendomsselskab ApS i foråret 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Ud over ovenstående, er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

20 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>357.655</b>	<b>379.811</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(122.337)</u>	<u>(120.233)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>235.318</b>	<b>259.578</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(131.541)</u>	<u>(124.695)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>103.777</b>	<b>134.883</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(23.083)</u>	<u>(20.594)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>80.694</u></b>	<b><u>114.289</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>80.694</u>	<u>114.289</u>
		<b><u>80.694</u></b>	<b><u>114.289</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.820.842	4.901.087
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.820.842</b>	<b>4.901.087</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.820.842</b>	<b>4.901.087</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.000	50.000
Tilgodehavende selskabsskat		8.531	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>58.531</b>	<b>50.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>436.337</b>	<b>295.531</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>494.868</b>	<b>345.531</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.315.710</b>	<b>5.246.618</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>758.967</u>	<u>678.273</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>883.967</u></b>	<b><u>803.273</u></b>
Udskudt skat		<u>266.167</u>	<u>228.451</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>266.167</u></b>	<b><u>228.451</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.798.296</u>	<u>1.947.326</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.798.296</u></b>	<b><u>1.947.326</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	149.121	148.914
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.158.977	2.075.939
Skyldig selskabsskat		0	6.102
Anden gæld		<u>59.182</u>	<u>36.613</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.367.280</u></b>	<b><u>2.267.568</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.165.576</u></b>	<b><u>4.214.894</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.315.710</u></b>	<b><u>5.246.618</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	678.273	803.273
Årets resultat	0	80.694	80.694
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>758.967</b>	<b>883.967</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	83.038	75.939
Renteomkostninger i øvrigt	48.503	48.756
	<b>131.541</b>	<b>124.695</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(2.913)	6.102
Ændring af udskudt skat	27.305	14.492
Effekt af ændrede skattesatser	(1.309)	0
	<b>23.083</b>	<b>20.594</b>

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	148.914	149.121	1.798.296	1.195.794
	<b>148.914</b>	<b>149.121</b>	<b>1.798.296</b>	<b>1.195.794</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med STB Byg Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, 1.947 t.kr., er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.821 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev 2.400 t.kr. i grunde og bygninger.