

Stiba Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2017

CVR: 30492188

01.01.2017 – 31.12.2017

STORMGADE 272, 6715 ESBJERG N

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 31. maj 2018

Dirigent: Stig Balsby Jørgensen

INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Erklæring om udvidet gennemgang.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	7
Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning.....	8
ÅRSREGNSKAB	9
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Noter.....	15

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for:

Stiba Ejendomsinvest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31. maj 2018

DIREKTION

Stig Balsby Jørgensen

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Stiba Ejendomsinvest ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

REVISORS ANSVAR

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, samt 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.

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

KONKLUSION

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Esbjerg, den 31. maj 2018

JL Revisorer ApS

CVR nr. 31332699

Jens Elkjær-Larsen

Registreret Revisor

MNE nr. mne15648

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Stiba Ejendomsinvest ApS
Stormgade 272
6715 Esbjerg N

Telefon: 75176147
E-mail: sbj@stibabb.dk
CVR-nr.: 30492188
Stiftet: 02.04.2007
Hjemsted: 6731 Tjæreborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Det er det 10. regnskabsår

DIREKTION

Stig Balsby Jørgensen

REVISOR

JL Revisorer ApS
John Tranum Vej 25
6705 Esbjerg Ø

PENGEINSTITUT

Sydbank
Kongensgade 62
6701 Esbjerg

Danske Bank
Strandbygade 2
6700 Esbjerg

LEDELSESBERETNING

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom. Der er tale om udlejning til såvel bolig som erhvervsformål. Udlejningen omfatter også drift af Bed & Breakfast.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter, som indregnes i den periode lejen vedrører. Nettoomsætningen indeholder endvidere salg af varer i tilknytning til Bed & Breakfast. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvare, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne refusioner fra offentlige myndigheder.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	8-15 år	0 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige minimumsleasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostpris overstiger genindvindingsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien på statusdagen vises i henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen sammen med værdireguleringen af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument indregnes direkte i resultatopgørelsen.

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke noterede værdipapirer måles til kostpris.

SKYLDIG SKAT 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.

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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE

		2017	2016
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	10.480.214	5.454.779
1	Personaleomkostninger	-2.762.107	-3.305.697
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-2.145.768	-1.355.437
	Andre driftsomkostninger	-15.665	-46.829
	DRIFTSRESULTAT	5.556.674	746.816
2	Finansielle indtægter	225.200	1.015.969
3	Finansielle omkostninger	-3.357.497	-3.419.994
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	2.424.377	-1.657.209
	Skat af årets resultat	-671.504	192.038
	ÅRETS RESULTAT	1.752.873	-1.465.171
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	1.752.873	-1.465.171
	Disponering i alt	1.752.873	-1.465.171

BALANCE

	2017	2016
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Rettigheder, udvikling mv.	15.000	22.500
Immaterielle anlægsaktiver	15.000	22.500
Jord	6.455.290	6.455.290
Grunde og bygninger	57.706.306	57.790.567
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	7.841.659	7.959.084
Materielle anlægsaktiver	72.003.255	72.204.941
Andel i associeret virksomhed	4.204.000	4.204.000
Finansielle anlægsaktiver	4.204.000	4.204.000
ANLÆGSAKTIVER	76.222.255	76.431.441
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	651.692	616.245
Andre tilgodehavender	122.813	2.322.656
Tilgodehavender selskabsskat	0	48.000
Tilgodehavender	774.505	2.986.901
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.413.552	2.849.296
Værdipapirer og kapitalandele	3.413.552	2.849.296
Likvide beholdninger	4.234.221	3.229.069
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.422.278	9.065.266
AKTIVER	84.644.533	85.496.707

BALANCE

		2017	2016
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	208.015	208.015
	Overkurs ved emission	4.086.963	3.330.963
	Overført resultat	6.317.656	4.564.782
4	Egenkapital	10.612.634	8.103.760
	Hensættelser til udskudt skat	1.552.810	881.306
	Hensatte forpligtelser	1.552.810	881.306
	Realkreditinstitutter	40.639.802	41.914.185
	Pengeinstitutter	16.030.651	6.899.457
	Anden langfristet gæld	9.174.822	9.430.560
	Leasingforpligtelser	702.161	194.344
5	Langfristede gældsforpligtelser	66.547.436	58.438.546
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.268.519	571.785
	Pengeinstitutter	648.472	11.345.099
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	600.527	663.406
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	224.704	203.403
	Anden gæld	3.145.431	5.245.402
	Periodeafgrænsningsposter	44.000	44.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.931.653	18.073.095
	GÆLDSFORPLIGTELSE	72.479.089	76.511.641
	PASSIVER	84.644.533	85.496.707
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2017	2016
	KR.	KR.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger	-2.646.369	-3.224.837
Pensioner	-74.880	-51.019
Andre omkostninger til social sikring	-40.858	-29.841
Personaleomkostninger	-2.762.107	-3.305.697
Gennemsnitligt antal ansatte	6	4

2 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Andre finansielle indtægter	225.200	1.015.969
Finansielle indtægter	225.200	1.015.969

3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-191.486	-180.917
Andre finansielle omkostninger	-3.166.011	-3.239.077
Finansielle omkostninger	-3.357.497	-3.419.994

NOTER

4	EGENKAPITAL	Virksomhedsk apital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	Primo	208.015	3.330.963	4.564.782	8.103.760
	Ekstra indskud		756.000		756.000
	Forslag til resultatdisponering			1.752.873	1.752.873
	Ultimo	208.015	4.086.963	6.317.656	10.612.634

NOTER

	2017	2016
	KR.	KR.
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Realkreditinstitutter	-40.639.802	-41.914.185
Pengeinstitutter	-16.030.651	-6.899.457
Anden langfristet gæld	-9.174.822	-9.430.560
Leasingforpligtelser	-702.161	-194.344
Langfristede gældsforpligtelser	-66.547.436	-58.438.546
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-61.354.986	-55.407.359
6 KORTFRISTET DEL AF LANGFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	-1.268.519	-571.785

NOTER

7 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Stiba Koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for den tilknyttede virksomhed Solbjerg Mink ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for enhver forpligtelse som A/S Kirkebjerg Allé 1 har eller måtte få i Ringkjøbing Landbobank. Den samlede kaution begrænses til 25% af det til enhver tid skyldige beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for gæld til realkredit i A/S Bolig Hjortshøj. Kautionen er begrænset til maksimalt 2.600 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for gæld i A/S Bolig Sjællandsgade Nørrebro på 500 tkr.

8 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.883 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 63.291 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af inventar og produktionsudstyr udgør 6.826 tkr. og vurderes at være omfattet af pantet.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld samt bankgæld i koncernforbundne selskaber.

Produktionsanlæg og maskiner, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 937 tkr., jf. anlægsnoten, er finansieret ved finansiel leasing. Leasingforpligtelser er pr. 31. december 2017 opgjort til 808 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank, er der givet pant i indlån og værdipapirer i sikkerhedsdepot i Sydbank.

Til sikkerhed for enhver mellemværende A/S Kirkebjergvej Allé 1 har eller måtte få i Ringkjøbing Landbobank, er der givet pant i selskabets aktier i nævnte selskab svarende til 20% af selskabskapitalen i A/S Kirkebjerg Allé 1.