

Stiba Ejendomsinvest ApS | Årsrapport 2015

CVR: 30492188

01.01.2015 – 31.12.2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den: 24. maj 2016

Dirigent: Stig Balsby Jørgensen

Stiba Ejendomsinvest ApS
V/Stig Balsby Jørgensen
Stormgade 272
6715 Esbjerg N



JL Revisorer

Indhold

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Hoved- og nøgletaloversigt	7
Årsregnskab	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 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 undertegnedes opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Undertegnede anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. maj 2016

Direktion

Stig Balsby Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING**Til kapitalejerne i**

Stiba Ejendomsinvest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for ovennævnte selskab, som omfatter balance pr. 31. december 2015, samt resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 2015 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke i alle væsentlige henseender giver et retvisende billede af ovennævnte selskabs aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 24. maj 2016

JL Revisorer ApS

CVR nr. 31332699

Henning Strange

Registreret Revisor

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: 01.01.2015 - 31.12.2015
Det er det 9. regnskabsår

Direktion

Stig Balsby Jørgensen

Revisor

JL Revisorer ApS
John Tranums Vej 25
6705 Esbjerg Ø
Telefon 76602100
Cvr. nr. 31332699

Pengeinstitut

Sydbank
Kongensgade 62
6701 Esbjerg

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom, samt handel med værdipapirer herunder terminkontrakter.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 9. regnskab for perioden 1. januar - 31. december 2015 udviser et overskud før skat på kr. 7.179.162.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Hovedtal i tkr.	2011	2012	2013	2014	2015
Driftsresultat	12	20	416	1.037	1.260
Indtjening tilknyttet virksomhed	0	0	0	0	212
Finansiering	-146	603	-1.769	1.929	5.707
Årets resultat før skat	-134	623	-1.353	2.966	7.179
Skat af årets resultat	0	0	0	-296	-1.830
Årets resultat	-134	623	-1.353	2.670	5.349
Aktiver i alt	2.738	9.784	37.059	37.042	49.475
Investeringer i alt	15	-5.745	-15.710	-11.603	-1.095
Heraf materielle anlægsaktiver	0	0	-14.363	-11.261	-2.081
Egenkapital ultimo	-1.086	-464	-1.816	855	6.204

Årsrapporten for selskabet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

.. Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

GENERELT

Indregning

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelserne kan måles pålideligt.

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

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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Andre driftsindtægter og – omkostninger

Andre driftsindtægter og – omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Resultatandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes til kostpris, med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger, beboelse	100 år	0 %
Bygninger, erhvervsmæssige	25-50 år	

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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 ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 proventuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser 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.

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	1.536.770	1.307.399
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-276.855	-269.859
Andre driftsomkostninger	0	-255
Driftsresultat	1.259.915	1.037.285
Indtjening tilknyttet virksomhed	212.243	0
Finansielle indtægter	8.996.624	1.801.059
Finansielle omkostninger	-3.289.620	128.116
Årets resultat før skat	7.179.162	2.966.460
Skat af årets resultat	-1.830.048	-295.593
Årets resultat	5.349.114	2.670.867
Resultatdisponering		
Opskrivningsreserve efter indre værdis metode	212.243	
Overført resultat	5.136.871	2.670.867
Disponering i alt	5.349.114	2.670.867

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Aktiver		
1	Grunde og bygninger	27.511.635	27.097.041
1	Projekter under udførelse	1.389.874	0
	Materielle anlægsaktiver	28.901.509	27.097.041
	Andel i associeret virksomhed	4.252.746	1.485.000
	Finansielle anlægsaktiver	4.252.746	1.485.000
	Anlægsaktiver	33.154.255	28.582.041
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	80.140	92.522
	Andre tilgodehavender	2.548.846	38.000
	Periodeafgrænsningsposter	1.968.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	5.907
	Tilgodehavende	4.596.986	136.429
	Værdipapirer	5.341.850	7.170.922
	Likvide beholdninger	6.382.293	1.152.845
	Omsætningsaktiver	16.321.129	8.460.196
	Aktiver	49.475.384	37.042.237

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve efter indre værdis metode	212.243	0
	Overført resultat	5.866.456	729.585
2	Egenkapital	6.203.699	854.585
	Realkreditinstitutter	21.520.947	17.633.529
	Pengeinstitutter	5.574.703	5.111.902
3	Langfristet gældsforpligtigelse	27.095.650	22.745.431
	Kortfristet del af langfristet gæld	406.600	396.831
	Pengeinstitutter	0	224.325
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	3.845.080	811.546
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	704.902	538.480
	Selskabsskat	824.141	295.593
	Anden gæld	10.395.312	11.175.445
	Kortfristet gældsforpligtigelse	16.176.035	13.442.220
	Gældsforpligtigelser	43.271.685	36.187.651
	Passiver	49.475.384	37.042.237
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde & bygninger
Kostpris, primo	27.454.625
Tilgang i året	691.449
Afgang i året	0
Kostpris, ultimo	28.146.074
Afskrivning, primo	-357.584
Afskrivning på afhændede aktiver	0
Årets afskrivning	-276.855
Afskrivning, ultimo	-634.439
Regnskabsmæssig værdi	27.511.635

	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger	27.511.635	27.097.041
Minkhal Krogsgårdsvej 30	1.245.411	0
Miljøgodkendelse	129.703	0
Udvidelse EL	14.760	0
Projekter under udførelse	1.389.874	0
Materielle anlægsaktiver i alt	28.901.509	27.097.041

2 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivning	Reserve indre værdis metode	Øvrige reserver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	125.000	0	0	0	0	729.585	0	854.585
Forslag til resultatdisponering		0	0	212.243	0	5.136.871	0	5.349.114
Ultimo	125.000	0	0	212.243	0	5.866.456	0	6.203.699

	2011	2012	2013	2014	2015
Egenkapitaloversigt, 1.000 kr					
Virksomhedskapital	125	125	125	125	125
Reserve indre værdis metode					212
Overført resultat	-1.211	-589	-1.941	730	5.866
Egenkapital i alt	-1.086	-464	-1.816	855	6.204

	2015 kr.	2014 kr.
3 Langfristet gældsforpligtelse		
Realkreditinstitutter	-21.520.947	-17.633.529
Pengeinstitutter	-5.574.703	-5.111.902
Langfristet gældsforpligtelse	-27.095.650	-22.745.431
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-25.518.000	-21.476.200

4 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for Solbjerg Mink ApS, cvr.nr. 31373425.

Kautionsforpligtelser

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

5 Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.928 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 27.512 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 465 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt 465 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der pansat:

- Værdipapir hvis regnskabsmæssige værdi udgør	3.516 tkr.
- Indestående i pengeinstitut hvis regnskabsmæssige værdi udgør	4.402 tkr.

Til sikkerhed for enhver forpligtelse A/S Kirkebjerg Allé 1 har eller måtte få til Ringkjøbing Landbobank, er der givet pant i selskabets aktier i nævnte selskab 2.079.000 kr., svarende til 20% af selskabskapitalen i A/S Kirkebjerg Allé 1.

