

Stiba Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2018

CVR: 30492188

01.01.2018 – 31.12.2018

STORMGADE 272, 6715 ESBJERG N

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 18. juni 2019

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 2018 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 18. juni 2019

DIREKTION

Stig Balsby Jørgensen

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i Stiba Ejendomsinvest ApS

KONKLUSION

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet 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 årsregnskabet 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

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 18. juni 2019

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 11. regnskabsår

DIREKTION

Stig Balsby Jørgensen

REVISOR

JL Revisorer ApS
John Tranum Vej 25
6705 Esbjerg Ø

PENGEINSTITUT

Danske Bank
Strandbygade 2
6700 Esbjerg

Sydbank
Kongensgade 62
6701 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 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 2018 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.

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier og andre 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiell 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

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	8.940.014	10.480.214
1	Personaleomkostninger	-2.771.873	-2.762.107
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-2.207.275	-2.145.768
	Andre driftsomkostninger	-37.133	-15.665
	DRIFTSRESULTAT	3.923.733	5.556.674
2	Finansielle indtægter	1.619.038	225.200
3	Finansielle omkostninger	-1.875.078	-3.357.497
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	3.667.693	2.424.377
	Skat af årets resultat	-511.838	-671.504
	ÅRETS RESULTAT	3.155.855	1.752.873
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	3.155.855	1.752.873
	Disponering i alt	3.155.855	1.752.873

BALANCE

	2018	2017
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Rettigheder, udvikling mv.	7.500	15.000
Immaterielle anlægsaktiver	7.500	15.000
Jord	6.455.290	6.455.290
Grunde og bygninger	63.773.247	57.706.306
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	7.055.500	7.841.659
Projekter under udførelse	20.494	0
Materielle anlægsaktiver	77.304.531	72.003.255
Andel i associeret virksomhed	4.204.000	4.204.000
Finansielle anlægsaktiver	4.204.000	4.204.000
ANLÆGSAKTIVER	81.516.031	76.222.255
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	649.864	651.686
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.970.638	468.738
Andre tilgodehavender	81.074	122.813
Tilgodehavender	2.701.576	1.243.237
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.247.138	3.413.552
Værdipapirer og kapitalandele	1.247.138	3.413.552
Likvide beholdninger	5.439.488	4.234.221
OMSÆTNINGSAKTIVER	9.388.202	8.891.010
AKTIVER	90.904.233	85.113.265

BALANCE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	208.015	208.015
	Overkurs ved emission	4.086.963	4.086.963
	Overført resultat	9.473.511	6.317.656
4	Egenkapital	13.768.489	10.612.634
	Hensættelser til udskudt skat	1.788.064	1.552.810
	Hensatte forpligtelser	1.788.064	1.552.810
	Realkreditinstitutter	39.468.923	40.639.802
	Pengeinstitutter	20.217.673	16.030.651
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.200.000	5.200.000
	Anden langfristet gæld	3.865.229	3.974.822
	Leasingforpligtelser	387.853	702.161
5	Langfristede gældsforpligtelser	69.139.678	66.547.436
6	Kortfristet del af langfristet gæld	1.384.709	1.268.519
	Pengeinstitutter	7.645	648.472
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	360.972	243.971
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.215.172	3.003.050
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	209.185	224.704
	Selskabsskat	276.584	0
	Anden gæld	709.736	967.670
	Periodeafgrænsningsposter	44.000	44.000
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.208.003	6.400.386
	GÆLDSFORPLIGTELSE	75.347.681	72.947.822
	PASSIVER	90.904.233	85.113.265
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.

1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger	-2.674.619	-2.646.369
Pensioner	-56.800	-74.880
Andre omkostninger til social sikring	-40.454	-40.858
Personaleomkostninger	-2.771.873	-2.762.107
Antal heltidsbeskæftigede	6	6

2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Andre finansielle indtægter	1.619.038	225.200
Finansielle indtægter	1.619.038	225.200

3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-212.122	-191.486
Andre finansielle omkostninger	-1.662.956	-3.166.011
Finansielle omkostninger	-1.875.078	-3.357.497

NOTER

4	EGENKAPITAL				
		Virksomhedsk apital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	Primo	208.015	4.086.963	6.317.656	10.612.634
	Forslag til resultatdisponering			3.155.855	3.155.855
	Ultimo	208.015	4.086.963	9.473.511	13.768.489

NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	-39.468.923	-40.639.802
Pengeinstitutter	-20.217.673	-16.030.651
Gæld til tilknyttede virksomheder	-5.200.000	-5.200.000
Anden langfristet gæld	-3.865.229	-3.974.822
Leasingforpligtelser	-387.853	-702.161
Langfristede gældsforpligtelser	-69.139.678	-66.547.436
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-64.064.249	-61.354.986
6 KORTFRISTET DEL AF LANGFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	-1.384.709	-1.268.519

NOTER

7 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder, med Stiba Holding ApS cvr. nr. 31431603 som administrationsselskab. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede kendte nettoforpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.469 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 63.773tkr. 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 2018 udgør 868 tkr., jf. anlægsnoten, er finansieret ved finansiel leasing. Leasingforpligtelser er pr. 31. december 2018 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 elle 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.