

## Stibo Ejendomme A/S

Axel Kiers Vej 11, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 33 26 71 77

### Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. august 2018

Dirigent:

  
.....

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. maj - 30. april	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Stibo Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 16. august 2018

Direktion:



Hans O. Damgaard  
adm. direktør

Bestyrelse:



Ebbe Malte Iversen  
formand



Morten Reingald Pedersen



Jakob Røddik Thøgersen



Carsten Nygaard Knudsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Stibo Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stibo Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Aarhus, den 16. august 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Weiersøe Jakobsen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne30152

  
Søren Jensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne34132

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Stibo Ejendomme A/S
Adresse	Axel Kiers Vej 11, 8270 Højbjerg
CVR-nr.	33 26 71 77
Stiftet	12. november 2010
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. maj - 30. april
Telefon	89 39 88 80
Bestyrelse	Ebbe Malte Iversen, formand Morten Reignal Pedersen Jakob Røddik Thøgersen Carsten Nygaard Knudsen
Direktion	Hans O. Damgaard, adm. direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af bygninger. Årets resultat før skat, der blev et overskud på 8,8 mio. kr., anses for at være acceptabelt. For regnskabsåret 2018/19 forventes et resultat på niveau med 2017/18.

#### Ejerforhold

Stibo Ejendomme A/S er 100 % ejet af Stibo Holding A/S, Højbjerg, hvis endelige moderselskab er Stibo-Fonden, Højbjerg.

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	<b>Nettoomsætning</b>	14.469	13.671
	Andre eksterne omkostninger	-4.687	-1.193
	<b>Bruttofortjeneste</b>	9.782	12.478
5	Afskrivninger	-500	-500
	<b>Resultat af primær drift</b>	9.282	11.978
2	Finansielle indtægter	220	312
3	Finansielle omkostninger	-711	-1.351
	<b>Resultat før skat</b>	8.791	10.939
4	Skat af årets resultat	-2.020	-2.493
	<b>Årets resultat</b>	6.771	8.446
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	6.771	8.446
		6.771	8.446



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	155.655	156.155
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>155.655</u>	<u>156.155</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg	83	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.708	0
	Periodeafgrænsningsposter	152	152
	Andre tilgodehavender	22	118
		<u>4.965</u>	<u>270</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>5.838</u>	<u>18.698</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>10.803</u>	<u>18.968</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>166.458</u></u>	<u><u>175.123</u></u>

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Balance

Note	t.kr.	30/4 2018	30/4 2017
	<b>PASSIVER</b>		
6	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	62.333	55.562
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>63.333</b>	<b>56.562</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Udskudt skat	6.884	6.680
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.884</b>	<b>6.680</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Prioritetsgæld	78.360	82.494
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.068	4.018
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.570	15.029
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.816	2.288
	Periodeafgrænsningsposter	872	370
	Anden gæld	7.555	7.682
		17.881	29.387
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>96.241</b>	<b>111.881</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>166.458</b>	<b>175.123</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser  
10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	1.000	55.562	0	56.562
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	6.771	0	6.771
Egenkapital 30. april 2018	1.000	62.333	0	63.333

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stibo Ejendomme A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres, og indtægten kan opgøres pålideligt samt forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Der aktiveres ikke renteomkostninger.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Stibo-koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet Stibo Holding A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. Den del af årets skat, der knytter sig til egenkapitalbevægelser, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balance

###### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og 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 over den forventede brugstid, der udgør 25-40 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

###### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

###### Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen i en særskilt linje.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

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

###### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og banker indregnes ved lånoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Noter

t.kr.	2017/18	2016/17
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	220	312
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	522	894
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	188	456
Øvrige finansielle omkostninger	1	1
	711	1.351
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	1.816	2.288
Årets regulering af udskudt skat	204	205
	2.020	2.493
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. maj 2017		177.127
Kostpris 30. april 2018		177.127
Afskrivninger 1. maj 2017		20.972
Årets afskrivninger		500
Afskrivninger 30. april 2018		21.472
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>		<b>155.655</b>
<b>6 Egenkapital</b>		
t.kr.	2017/18	2016/17
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	6.771	8.446
	6.771	8.446
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 1.000.000 stk. a nom. 1 kr.		1.000.000

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Noter

<b>7 Udskudt skat</b>		
t.kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Udskudt skat 1. maj	6.680	6.475
Årets forskydning, jf. note 4	204	205
<b>Udskudt skat 30. april</b>	<u>6.884</u>	<u>6.680</u>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabets langfristede gældsforpligtelser består af realkreditlån. Afdrag, der forfalder inden for 1-5 år, udgør i alt 16,2 mio. kr. for realkreditlån (30. april 2017: 16,1 mio. kr.).

### 9 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Stibo Holding A/S. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatt m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 82,4 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 155,7 mio. kr.

### 10 Nærtstående parter

Stibo Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse

Stibo-Fonden, Axel Kiers Vej 11, 8270 Højbjerg.

Stibo Ejendomme A/S er 100 % ejet af Stibo Holding A/S, Aarhus, hvis endelige moderselskab er Stibo-Fonden, Aarhus.

Stibo Ejendomme A/S indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for Stibo Holding A/S, Aarhus.