

## Stibo Ejendomme A/S

Axel Kiers Vej 11, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 33 26 71 77

### Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. august 2017

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carsten Christensen', written over a dotted line.

## 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 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 9. august 2017  
Direktion:

  
Hans O. Damgaard  
adm. direktør

Bestyrelse:

  
Lars Fournais  
formand

  
Peter Lorens Ravn

  
Hans O. Damgaard

## 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 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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". 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 revisionsbevis 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 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

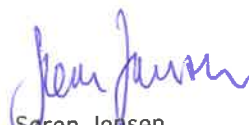
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 9. august 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr: 30 70 02 28

  
Jens Weiersøe Jakobsen  
statsaut. revisor

  
Søren Jensen  
statsaut. revisor

## 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	Lars Fournais, formand Peter Lorens Ravn Hans O. Damgaard
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 8,4 mio. kr., anses for at være acceptabelt. For regnskabsåret 2017/18 forventes et resultat på niveau med 2016/17.

#### 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.	2016/17	2015/16
	<b>Nettoomsætning</b>	13.671	13.376
	Andre eksterne omkostninger	-1.193	-1.205
	<b>Bruttofortjeneste</b>	12.478	12.171
5	Afskrivninger	-500	-500
	<b>Resultat af primær drift</b>	11.978	11.671
2	Finansielle indtægter	312	324
3	Finansielle omkostninger	-1.351	-2.209
	<b>Resultat før skat</b>	10.939	9.786
4	Skat af årets resultat	-2.493	-2.240
	<b>Årets resultat</b>	8.446	7.546
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	8.446	7.546
		8.446	7.546



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	30/4 2017	30/4 2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	156.155	156.655
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>156.155</u>	<u>156.655</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	152	151
	Andre tilgodehavender	118	158
		<u>270</u>	<u>309</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>18.698</u>	<u>27.891</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>18.968</u>	<u>28.200</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>175.123</u>	<u>184.855</u>

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Balance

Note	t.kr.	30/4 2017	30/4 2016
	<b>PASSIVER</b>		
6	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	55.562	47.116
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.562</b>	<b>48.116</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Udskudt skat	6.680	6.475
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.680</b>	<b>6.475</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Prioritetsgæld	82.494	86.494
		<b>82.494</b>	<b>86.494</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.018	3.861
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.029	30.179
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	2.288	2.035
	Periodeafgrænsningsposter	370	379
	Anden gæld	7.682	7.316
		<b>29.387</b>	<b>43.770</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>111.881</b>	<b>130.264</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>175.123</b>	<b>184.855</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 2016	1.000	47.116	0	48.116
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	8.446	0	8.446
Egenkapital 30. april 2017	1.000	55.562	0	56.562

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stibo Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ændringer til indregning og måling for årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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 rentekomkostninger.

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 administrationselskab 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.

### 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.

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 nettorealisationsværdi.

t.kr.	2016/17	2015/16
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	312	324
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	894	1.037
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	456	1.172
Øvrige finansielle omkostninger	1	0
	1.351	2.209
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	2.288	2.035
Årets regulering af udskudt skat	205	205
	2.493	2.240

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Noter

<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
t.kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. maj 2015		<u>177.127</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>177.127</u>
Afskrivninger 1. maj 2015		20.472
Årets afskrivninger		500
Afskrivninger 30. april 2016		<u>20.972</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>		<u><u>156.155</u></u>
<b>6 Egenkapital</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
t.kr.		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>8.446</u>	<u>7.546</u>
	<u>8.446</u>	<u>7.546</u>
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 1.000.000 stk. a nom. 1 kr.		<u>1.000.000</u>
<b>7 Udskudt skat</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
t.kr.		
Udskudt skat 1. maj	6.475	6.270
Årets forskydning, jf. note 4	205	205
<b>Udskudt skat 30. april</b>	<u>6.680</u>	<u>6.475</u>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Selskabets langfristede gældsforpligtelser består af realkreditlån. Afdrag, der forfalder inden for 1-5 år, udgør i alt 16,1 mio. kr. for realkreditlån (30. april 2016: 15,6 mio. kr.).		

## Årsregnskab 1. maj - 30. april

### Noter

#### 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 kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 86,5 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 156,2 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.

Selskabet har i året ikke haft transaktioner med ejeren.