

Stibo Ejendomme A/S

Axel Kiers Vej 11, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 33 26 71 77

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2019

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Kiers', written over a horizontal 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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Stibo Ejendomme A/S.

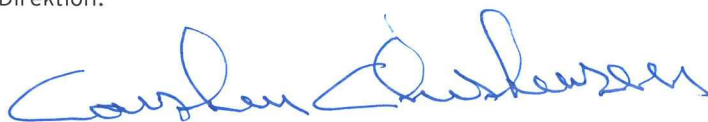
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 21. juni 2019
Direktion:

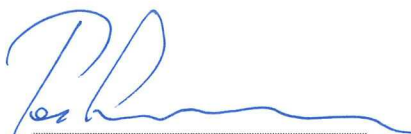


Carsten Christensen
adm. direktør

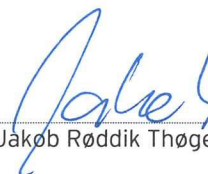
Bestyrelse:



Ebbe Malte Iversen
formand



Per Eslund Asmussen



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 2018 - 30. april 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 og 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 21. juni 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Weiersøe Jakobsen
statsaut. revisor
mne30152


Søren Jensen
statsaut. revisor
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 Per Eslund Asmussen Jakob Røddik Thøgersen Carsten Nygaard Knudsen
Direktion	Carsten Christensen, 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 15,1 mio. kr., anses for at være tilfredsstillende. For regnskabsåret 2019/20 forventes et resultat på niveau med 2018/19, korrigeret for årets avance på 3 mio. kr. ved salg af anlægsaktiver.

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.	2018/19	2017/18
	Nettoomsætning	14.498	14.469
	Andre driftsindtægter	2.994	0
	Andre eksterne omkostninger	-1.433	-4.687
	Bruttofortjeneste	16.059	9.782
6	Afskrivninger	-554	-500
	Resultat af primær drift	15.505	9.282
3	Finansielle indtægter	272	220
4	Finansielle omkostninger	-689	-711
	Resultat før skat	15.088	8.791
5	Skat af årets resultat	-3.375	-2.020
	Årets resultat	11.713	6.771
	 Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	20.000	0
	Overført resultat	-8.287	6.771
		11.713	6.771

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	30/4 2019	30/4 2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	153.969	155.655
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre tilgodehavender	3.600	0
	Anlægsaktiver i alt	157.569	155.655
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg	397	83
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.238	4.708
	Periodeafgrænsningsposter	132	152
	Andre tilgodehavender	421	22
		21.188	4.965
	Likvide beholdninger	3.675	5.838
	Omsætningsaktiver i alt	24.863	10.803
	AKTIVER I ALT	182.432	166.458

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	30/4 2019	30/4 2018
	PASSIVER		
7	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000	1.000
	Overført resultat	54.046	62.333
	Foreslået udbytte	20.000	0
	Egenkapital i alt	75.046	63.333
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	7.109	6.884
	Hensatte forpligtelser i alt	7.109	6.884
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Prioritetsgæld	74.317	78.360
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.267	4.068
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.913	3.570
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	3.150	1.816
	Periodeafgrænsningsposter	533	872
	Anden gæld	7.097	7.555
		25.960	17.881
	Gældsforpligtelser i alt	100.277	96.241
	PASSIVER I ALT	182.432	166.458

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

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	1.000	62.333	0	63.333
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-8.287	20.000	11.713
Egenkapital 30. april 2019	1.000	54.046	20.000	75.046

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stibo Ejendomme A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder salg af grunde og bygninger.

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 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.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 10-40 år.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Sambeskatningsbidrag og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

t.kr.

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
 Øvrige finansielle indtægter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	238	0
	34	220
	<u>272</u>	<u>220</u>

4 Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter
 Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder
 Øvrige finansielle omkostninger

	550	522
	138	188
	1	1
	<u>689</u>	<u>711</u>

5 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat
 Årets regulering af udskudt skat

	3.150	1.816
	225	204
	<u>3.375</u>	<u>2.020</u>

6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.

Kostpris 1. maj 2018
 Tilgang
 Afgang

Kostpris 30. april 2019

Afskrivninger 1. maj 2018
 Årets afskrivninger
 Afgang

Afskrivninger 30. april 2019

Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019

<u>Grunde og bygninger</u>
177.127
874
-4.546
<u>173.455</u>
21.472
554
-2.540
<u>19.486</u>
<u>153.969</u>

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

7 Egenkapital		
t.kr.	2018/19	2017/18
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	20.000	0
Overført resultat	-8.287	6.711
	<u>11.713</u>	<u>6.711</u>

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 1.000.000 stk. a nom. 1 kr.	<u>1.000.000</u>
---------------------------------------	------------------

8 Udskudt skat		
t.kr.	2018/19	2017/18
Udskudt skat 1. maj	6.884	6.680
Årets forskydning, jf. note 4	225	204
Udskudt skat 30. april	<u>7.109</u>	<u>6.884</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabets langfristede gældsforpligtelser består af realkreditlån. Afdrag, der forfalder inden for 1-5 år, udgør i alt 16,5 mio. kr. for realkreditlån (30. april 2018: 16,2 mio. kr.).

10 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, 78,6 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 154,0 mio. kr.

11 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-Fonden, Aarhus.