

---

# ***Stiba Ejendomsinvest ApS***

Stormgade 272, 6715 Esbjerg N

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 30 49 21 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /7 2022

Stig Balsby Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Siba Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 7. juli 2022

## Direktion

Stig Balsby Jørgensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Siba Ejendomsinvest ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Siba Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som beskriver konsekvenserne for selskabet af tvangslukningen af minkerhvervet i Danmark. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## 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

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 7. juli 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Stiba Ejendomsinvest ApS  
Stormgade 272  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 30 49 21 88  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 2. april 2007  
Hjemstedskommune: Esbjerg

### Direktion

Stig Balsby Jørgensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

### Pengeinstitut

Sydbank  
Kongensgade 62  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste 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.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 2.423.222, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 34.560.572.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Under materielle anlægsaktiver indgår grunde og bygninger samt driftsmidler bestemt for minkavl, som er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

Som følge af tvangslukningen af minkerhvervet i 2020 er der usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets materielle anlægsaktiver. Det er ledelsens forventning, at der vil kunne opnås en samlet erstatning fra den danske stat som følge af tvangslukning af minkerhvervet, der som minimum svarer til den regnskabsmæssige værdi af selskabets materielle anlægsaktiver bestemt for minkdriften.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK       |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                                       |      | <b>7.222.486</b> | <b>12.014.039</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 2    | 0                | -3.900.000        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                                     |      | <b>7.222.486</b> | <b>8.114.039</b>  |
| Personaleomkostninger  | 3    | -1.169.337       | -1.263.845        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver                    | 4    | -1.628.214       | -1.775.385        |
| Andre driftsomkostninger   |      | -1.008.125       | -417.726          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   |      | <b>3.416.810</b> | <b>4.657.083</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder                                |      | 0                | 443.811           |
| Finansielle indtægter  | 5    | 661.974          | 101.553           |
| Finansielle omkostninger   | 6    | -714.743         | -1.948.059        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>3.364.041</b> | <b>3.254.388</b>  |
| Skat af årets resultat   | 7    | -940.819         | 951.565           |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>2.423.222</b> | <b>4.205.953</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0                | -4.956.190       |
| Overført resultat  | 2.423.222        | 9.162.143        |
|  | <b>2.423.222</b> | <b>4.205.953</b> |



# Balance 31. december

## Aktiver

|  | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Erhvervede lignende rettigheder              |      | 0                 | 0                 |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Grunde og bygninger                          | 8    | 33.649.871        | 34.547.718        |
| Investeringsejendomme                        | 9    | 1.300.000         | 43.500.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 8    | 3.849.833         | 4.442.200         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>38.799.704</b> | <b>82.489.918</b> |
| Deposita                                     |      | 27.000            | 18.000            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 10   | <b>27.000</b>     | <b>18.000</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>38.826.704</b> | <b>82.507.918</b> |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <b>643.125</b>    | <b>0</b>          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 60.281            | 340.717           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 23.933.061        | 1.298.057         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 1.230.077         | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 0                 | 37.844            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>25.223.419</b> | <b>1.676.618</b>  |
| <b>Værdipapirer</b>                          |      | <b>54.124</b>     | <b>51.524</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>5.848.036</b>  | <b>11.898.821</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>31.768.704</b> | <b>13.626.963</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>70.595.408</b> | <b>96.134.881</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|  | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 208.015           | 208.015           |
| Overført resultat                                    |      | 34.352.557        | 31.929.335        |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>34.560.572</b> | <b>32.137.350</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 1.746.730         | 3.742.977         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>1.746.730</b>  | <b>3.742.977</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 15.801.827        | 37.310.387        |
| Kreditinstitutter                                    |      | 5.495.273         | 9.387.183         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 5.200.000         | 5.200.000         |
| Deposita   |      | 47.523            | 482.282           |
| Anden gæld   |      | 2.720.535         | 3.664.061         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 11   | <b>29.265.158</b> | <b>56.043.913</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 11   | 717.905           | 1.259.189         |
| Kreditinstitutter                                    | 11   | 7.189             | 426.600           |
| Leasingforpligtelser                                 |      | 0                 | 70.803            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 180.322           | 171.935           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                |      | 210.272           | 226.101           |
| Selskabsskat   |      | 2.937.066         | 0                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 0                 | 595.849           |
| Anden gæld   | 12   | 970.194           | 1.460.164         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>5.022.948</b>  | <b>4.210.641</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>34.288.106</b> | <b>60.254.554</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>70.595.408</b> | <b>96.134.881</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                  | 1    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 13   |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 14   |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>   | <u>I alt</u>      |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>        | <u>DKK</u>        |
| Egenkapital 1. januar           | 208.015                | 31.929.335        | 32.137.350        |
| Årets resultat                  | 0                      | 2.423.222         | 2.423.222         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>208.015</b>         | <b>34.352.557</b> | <b>34.560.572</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Under materielle anlægsaktiver indgår grunde og bygninger, som omfatter landbrugsejendomme indrettet til minkavl, som udlejes til koncernforbundne selskaber. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar omfatter inventar, maskiner mv. bestemt til minkavl, som også udlejes til koncernforbundne selskaber.

Grundet regeringens beslutning om nedlukning af minkerhvervet i Danmark er der usikkerhed omkring de fremtidige anvendelsesmuligheder for de materielle anlægsaktiver bestemt for minkavl, og dermed også værdiansættelsen heraf. Ejendommenes bogførte værdi udgør DKK 24,1 mio. pr. balancedagen og driftsmidlernes bogførte værdi udgør DKK 3,8 mio. pr. balancedagen

Det er ledelsens forventning, at der vil kunne opnås en samlet erstatning fra den danske stat som følge af lukningen af minkerhvervet, der som minimum svarer til den regnskabsmæssige værdi af selskabets materielle anlægsaktiver bestemt for minkdriften.

|   | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK       |
|---|------------------|-------------------|
| <b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |                  |                   |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme   | 0                | -3.900.000        |
|   | <b>0</b>         | <b>-3.900.000</b> |
| <b>3 Personaleomkostninger</b>  |                  |                   |
| Lønninger   | 1.059.988        | 1.167.626         |
| Pensioner   | 50.485           | 66.750            |
| Andre omkostninger til social sikring   | 30.276           | 19.933            |
| Andre personaleomkostninger   | 28.588           | 9.536             |
|   | <b>1.169.337</b> | <b>1.263.845</b>  |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>   | <b>3</b>         | <b>3</b>          |

## Noter til årsregnskabet

|  | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK      |
|--|------------------|------------------|
| <b>4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                  |                  |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 1.628.214        | 1.775.385        |
|  | <b>1.628.214</b> | <b>1.775.385</b> |
| <b>5 Finansielle indtægter</b>   |                  |                  |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                                    | 625.109          | 132.346          |
| Andre finansielle indtægter  | 34.936           | 10.728           |
| Valutakursreguleringer   | 1.929            | -41.521          |
|  | <b>661.974</b>   | <b>101.553</b>   |
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>  |                  |                  |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder                                 | 104.000          | 104.000          |
| Andre finansielle omkostninger   | 606.407          | 1.835.022        |
| Valutakursreguleringer   | 4.336            | 9.037            |
|  | <b>714.743</b>   | <b>1.948.059</b> |
| <b>7 Skat af årets resultat</b>  |                  |                  |
| Årets aktuelle skat  | 2.937.066        | 595.849          |
| Årets udskudte skat  | -1.996.247       | -1.547.414       |
|  | <b>940.819</b>   | <b>-951.565</b>  |

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar<br>DKK |
|---|---------------------------------|--|
| Kostpris 1. januar                        | 39.406.440                      | 7.599.874  |
| Tilgang i årets løb                       | 80.000                          | 58.000   |
| Kostpris 31. december                     | <u>39.486.440</u>               | <u>7.657.874</u>                                     |
| Ned- og afskrivninger 1. januar           | 4.858.722                       | 3.157.674  |
| Årets afskrivninger                       | 977.847                         | 650.367  |
| Ned- og afskrivninger 31. december        | <u>5.836.569</u>                | <u>3.808.041</u>                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>33.649.871</u></b>        | <b><u>3.849.833</u></b>                              |
| Afskrives over                            | <u>20-100 år</u>                | <u>5-20 år</u>                                       |

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                                  | 32.088.078                        |
| Afgang i årets løb                                  | -30.500.298                       |
| Kostpris 31. december                               | <u>1.587.780</u>                  |
| Værdireguleringer 1. januar                         | 11.411.922                        |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -11.699.702                       |
| Værdireguleringer 31. december                      | <u>-287.780</u>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>           | <b><u>1.300.000</u></b>           |

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

|   | 2021      | 2020       |
|---|-----------|------------|
|   | DKK       | DKK        |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør      | 1.300.000 | 43.500.000 |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 10        | 10         |
| Diskonteringsrente                                | 4,75-5,75 | 4,75-5,75  |

## 10 Finansielle anlægsaktiver

|   | Deposita      |
|---|---------------|
|   | DKK           |
| Kostpris 1. januar                        | 18.000        |
| Tilgang i årets løb                       | 9.000         |
| Kostpris 31. december                     | 27.000        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>27.000</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|  | <u>2021</u><br>DKK       | <u>2020</u><br>DKK       |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>        |                          |                          |
| Efter 5 år                                   | 12.908.932               | 31.984.365               |
| Mellem 1 og 5 år                             | 2.892.895                | 5.326.022                |
| Langfristet del                              | <u>15.801.827</u>        | <u>37.310.387</u>        |
| Inden for 1 år                               | 717.905                  | 1.259.189                |
|  | <b><u>16.519.732</u></b> | <b><u>38.569.576</u></b> |
| <b>Kreditinstitutter</b>                     |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                             | 5.495.273                | 9.387.183                |
| Langfristet del                              | <u>5.495.273</u>         | <u>9.387.183</u>         |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 7.189                    | 426.600                  |
|  | <b><u>5.502.462</u></b>  | <b><u>9.813.783</u></b>  |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>     |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                             | 5.200.000                | 5.200.000                |
| Langfristet del                              | <u>5.200.000</u>         | <u>5.200.000</u>         |
| Inden for 1 år                               | 0                        | 0                        |
|  | <b><u>5.200.000</u></b>  | <b><u>5.200.000</u></b>  |
| <b>Deposita</b>                              |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                             | 47.523                   | 482.282                  |
| Langfristet del                              | <u>47.523</u>            | <u>482.282</u>           |
| Inden for 1 år                               | 0                        | 0                        |
|  | <b><u>47.523</u></b>     | <b><u>482.282</u></b>    |
| <b>Anden gæld</b>                            |                          |                          |
| Mellem 1 og 5 år                             | 2.720.535                | 3.664.061                |
| Langfristet del                              | <u>2.720.535</u>         | <u>3.664.061</u>         |
| Øvrig kortfristet gæld                       | 970.194                  | 1.460.164                |
|  | <b><u>3.690.729</u></b>  | <b><u>5.124.225</u></b>  |



# Noter til årsregnskabet

## 12 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

|               | <u>2021</u><br>DKK | <u>2020</u><br>DKK |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Forpligtelser | 2.237.379          | 3.079.089          |

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af to renteswaps med i alt DKK 2.237.379 (2020: DKK 2.893.888). De to renteswaps har hovedstole på hhv. DKK 5.000.000 og DKK 3.000.000, i alt DKK 8.000.000. Modparten er selskabets hovedbankforbindelse. Restløbetiden er 6 år. Yderligere indgår værdien af en solgt swapoption til fremtidig afregning med en negativ værdi på DKK 483.156.

## 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   | <u>2021</u><br>DKK | <u>2020</u><br>DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 33.649.871         | 34.547.718         |

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.425, der giver pant i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på | 31.111.308 | 60.063.615 |
|---|------------|------------|

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitut stillet kaution overfor tilknyttede og associerede virksomheder med sikkerhed i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 31.111.308. Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende for Stiba Holding ApS' engagement med pengeinstitut.

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 31.111.308 | 36.463.615 |
|--|------------|------------|

## Noter til årsregnskabet

### 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stiba Ejendomsinvest ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

### Leasing

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Stiba Holding ApS m.fl. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelser fra en ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|   |           |
|---|-----------|
| Bygninger                               | 20-100 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-20 år   |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende år.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udlig-

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.