
Stiba Ejendomsinvest ApS

Stormgade 272, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 30 49 21 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /7 2021

Stig Balsby Jørgensen
Dirigent



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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Stiba 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 8. juli 2021

Direktion

Stig Balsby Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Siba Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Siba Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 8. juli 2021

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
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Stig Balsby Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28
6700 Esbjerg

Pengeinstitut

Sydbank
Kongensgade 62
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Stiba Ejendomsinvest ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 2020 udviser et overskud på DKK 4.205.953, heraf værdireguleringer på DKK -3.900.000, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 32.137.350.

Årets resultat er positivt påvirket af et salg af en ejendom samt salg af kapitalandele i associerede virksomheder. Årets resultat er dog samtidigt påvirket negativt af årets dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

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	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		12.014.039	6.309.719
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-3.900.000	5.270.794
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		8.114.039	11.580.513
Personaleomkostninger	3	-1.263.845	-1.482.769
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-1.775.385	-1.915.599
Andre driftsomkostninger		-417.726	0
Resultat før finansielle poster		4.657.083	8.182.145
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		443.811	1.507.078
Finansielle indtægter	5	101.553	352.128
Finansielle omkostninger	6	-1.948.059	-2.214.818
Resultat før skat		3.254.388	7.826.533
Skat af årets resultat	7	951.565	-1.128.250
Årets resultat		4.205.953	6.698.283

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.956.190	1.207.079
Overført resultat	9.162.143	491.204
	4.205.953	6.698.283

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Erhvervede lignende rettigheder		0	0
Immaterielle anlægsaktiver		0	0
Grunde og bygninger	8	34.547.718	38.382.143
Investeringsejendomme	9	43.500.000	47.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	4.442.200	6.236.513
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	0	20.494
Materielle anlægsaktiver		82.489.918	92.039.150
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	0	9.160.189
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	0	1.088.828
Deposita	11	18.000	0
Finansielle anlægsaktiver		18.000	10.249.017
Anlægsaktiver		82.507.918	102.288.167
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		231.976	127.613
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.298.057	4.240.099
Andre tilgodehavender		108.741	99.571
Periodeafgrænsningsposter		37.844	0
Tilgodehavender		1.676.618	4.467.283
Værdipapirer		51.524	231.701
Likvide beholdninger		11.898.821	4.693.011
Omsætningsaktiver		13.626.963	9.391.995
Aktiver		96.134.881	111.680.162

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		208.015	208.015
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	4.956.190
Overført resultat		31.929.335	22.767.192
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Egenkapital		32.137.350	32.931.397
Hensættelse til udskudt skat		3.742.977	5.290.391
Hensatte forpligtelser		3.742.977	5.290.391
Gæld til realkreditinstitutter		37.310.387	38.704.488
Kreditinstitutter		9.387.183	20.381.810
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.200.000	5.200.000
Deposita		482.282	584.460
Anden gæld		3.664.061	3.159.398
Langfristede gældsforpligtelser	12	56.043.913	68.030.156
Gæld til realkreditinstitutter	12	1.259.189	1.246.000
Kreditinstitutter	12	426.600	1.004.512
Leasingforpligtelser		70.803	349.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.935	120.322
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	0	2.087.711
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		226.101	208.562
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		595.849	95.195
Anden gæld	13	1.460.164	316.010
Kortfristede gældsforpligtelser		4.210.641	5.428.218
Gældsforpligtelser		60.254.554	73.458.374
Passiver		96.134.881	111.680.162
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	208.015	4.956.190	22.767.192	5.000.000	32.931.397
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-4.956.190	9.162.143	0	4.205.953
Egenkapital 31. december	208.015	0	31.929.335	0	32.137.350

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 25,0 mio. pr. balancedagen og driftsmidlernes bogførte værdi udgør DKK 4,5 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.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme

	2020 DKK	2019 DKK
	0	5.270.794
	-3.900.000	0
	-3.900.000	5.270.794

3 Personaleomkostninger

Lønninger	1.167.626	1.369.160
Pensioner	66.750	55.329
Andre omkostninger til social sikring	19.933	35.088
Andre personaleomkostninger	9.536	23.192
	1.263.845	1.482.769
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	4

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	0	7.500
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.775.385	1.908.099
	1.775.385	1.915.599
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	132.346	0
Andre finansielle indtægter	10.728	334.390
Valutakursreguleringer	-41.521	17.738
	101.553	352.128
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	104.000	194.178
Andre finansielle omkostninger	1.844.059	2.016.853
Valutakursreguleringer	0	3.787
	1.948.059	2.214.818
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	595.849	95.195
Årets udskudte skat	-1.547.414	1.033.050
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	5
	-951.565	1.128.250

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	42.565.282	9.087.035	20.494
Tilgang i årets løb	311.350	50.000	0
Afgang i årets løb	-3.470.192	-1.537.161	-20.494
Kostpris 31. december	<u>39.406.440</u>	<u>7.599.874</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.183.139	2.850.522	0
Årets afskrivninger	975.247	800.138	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-299.664	-492.986	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.858.722</u>	<u>3.157.674</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>34.547.718</u>	<u>4.442.200</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>	<u>5-20 år</u>	

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>32.088.078</u>
Kostpris 31. december	<u>32.088.078</u>
Værdireguleringer 1. januar	15.311.922
Årets værdireguleringer	<u>-3.900.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>11.411.922</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>43.500.000</u>

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:

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	43.500.000	47.400.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10	10
Diskonteringsrente	4,75-5,75	4,75-5,75

10 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	4.204.000	4.204.000
Afgang i årets løb	-4.204.000	0
Kostpris 31. december	0	4.204.000
Værdireguleringer 1. januar	4.956.189	3.749.111
Årets afgang	-4.456.189	0
Årets resultat	0	1.507.078
Modtagne udbytter	-500.000	-300.000
Værdireguleringer 31. december	0	4.956.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	9.160.189

Noter til årsregnskabet

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Deposita
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	849.700	0
Tilgang i årets løb	0	18.000
Afgang i årets løb	-849.700	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>18.000</u>
Opskrivninger 1. januar	239.128	0
Tilbageførte opskrivninger på afhændede aktiver	-239.128	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>18.000</u>

12 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:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	31.984.365	33.046.000
Mellem 1 og 5 år	5.326.022	5.658.488
Langfristet del	<u>37.310.387</u>	<u>38.704.488</u>
Inden for 1 år	1.259.189	1.246.000
	<u>38.569.576</u>	<u>39.950.488</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	9.387.183	20.381.810
Langfristet del	<u>9.387.183</u>	<u>20.381.810</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	426.600	1.004.512
	<u>9.813.783</u>	<u>21.386.322</u>

Noter til årsregnskabet

12 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	5.200.000	5.200.000
Langfristet del	5.200.000	5.200.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.087.711
	5.200.000	7.287.711
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	482.282	584.460
Langfristet del	482.282	584.460
Inden for 1 år	0	0
	482.282	584.460
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	3.664.061	3.159.398
Langfristet del	3.664.061	3.159.398
Øvrig kortfristet gæld	1.460.164	316.010
	5.124.225	3.475.408

13 Afledte finansielle instrumenter

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

	2020	2019
	DKK	DKK
Forpligtelser	3.664.061	3.079.089

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af to renteswaps med DKK 3.159.398 (2018: DKK 3.079.089). Renteswappene 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 ca 7 år. Yderligere indgår værdien af en solgt swapoption til fremtidig afregning med en negativ værdi på DKK 770.173.

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	34.547.718	38.382.143
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.676, der giver pant i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på	60.063.615	66.449.788
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	36.463.615	42.849.788
Selskabet har overfor pengeinstitut stillet kaution overfor associeret virksomhed	0	500.000
Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende for Stiba Holding ApS' engagement med pengeinstitut.		
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

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stiba Ejendomsinvest ApS for 2020 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 2020 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

15 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

15 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

15 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 2020 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

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier og anparter, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den seneste aflagte årsrapport.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 udligning 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

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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