
Stiba Ejendomsinvest ApS

Stormgade 272, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 30 49 21 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/09 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16. september 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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 16. september 2020

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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra indregning til kostpris med fradrag af foretagne akkumulerede af- og nedskrivninger til indregning til dagsværdi for at få et mere retvisende billede af værdierne i regnskabet.

Selskabet har ligeledes ændret anvendt regnskabspraksis for måling af kapitalandele i associerede virksomheder fra kostpris til indre værdis metode, samt for unoterede værdipapirer og kapitalandele fra kostpris til dagsværdi.

Ændringerne har medført en forhøjelse af ordinært resultat før skat for indeværende år med DKK 5.141.659 (2018: DKK 3.196.637) og årets resultat med DKK 6.251.413 (2018: DKK 3.306.242). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med DKK 6.251.413 (2018: DKK 15.783.581) og den samlede balancesum med DKK 5.141.659 (2018: DKK 14.541.665). Egenkapitalen er påvirket med DKK 5.141.659 (2018: DKK 12.464.624). Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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 2019 udviser et overskud på DKK 6.698.283, heraf værdireguleringer på DKK 5.270.794, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 32.931.397.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Der henvises til omtalen i note 1 i årsrapporten.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		6.309.719	8.819.381
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	5.270.794	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		11.580.513	8.819.381
Personaleomkostninger	3	-1.482.769	-2.688.373
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-1.915.599	-1.980.816
Resultat før finansielle poster		8.182.145	4.150.192
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.507.078	2.013.804
Finansielle indtægter	5	352.128	1.331.836
Finansielle omkostninger	6	-2.214.818	-1.875.058
Resultat før skat		7.826.533	5.620.774
Skat af årets resultat	7	-1.128.250	-561.659
Årets resultat		6.698.283	5.059.115

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.207.079	0
Overført resultat	491.204	5.059.115
	6.698.283	5.059.115

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Erhvervede lignende rettigheder		0	7.500
Immaterielle anlægsaktiver	8	0	7.500
Grunde og bygninger	9	38.382.143	39.452.522
Investeringsejendomme	10	47.400.000	42.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	6.236.513	7.055.500
Materielle anlægsaktiver under udførelse	9	20.494	20.494
Materielle anlægsaktiver		92.039.150	88.528.516
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	9.160.189	7.953.110
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	1.088.828	810.486
Finansielle anlægsaktiver		10.249.017	8.763.596
Anlægsaktiver		102.288.167	97.299.612
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		127.613	254.509
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.240.099	1.970.638
Andre tilgodehavender		99.571	81.074
Tilgodehavender		4.467.283	2.306.221
Værdipapirer		231.701	397.452
Likvide beholdninger		4.693.011	5.442.613
Omsætningsaktiver		9.391.995	8.146.286
Aktiver		111.680.162	105.445.898

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		208.015	208.015
Overkurs ved emission		0	4.086.963
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.956.190	2.075.306
Overført resultat		22.767.192	19.862.829
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Egenkapital		32.931.397	26.233.113
Hensættelse til udskudt skat		5.290.391	4.257.341
Hensatte forpligtelser		5.290.391	4.257.341
Gæld til realkreditinstitutter		38.704.488	39.257.614
Kreditinstitutter		20.381.810	20.220.798
Leasingforpligtelser		0	387.855
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.200.000	5.200.000
Deposita		584.460	552.172
Anden gæld		3.159.398	3.313.057
Langfristede gældsforpligtelser	13	68.030.156	68.931.496
Gæld til realkreditinstitutter	13	1.246.000	1.384.709
Kreditinstitutter	13	1.004.512	7.645
Leasingforpligtelser	13	349.906	211.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.322	370.011
Gæld til tilknyttede virksomheder	13	2.087.711	2.902.672
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		208.562	209.185
Selskabsskat		0	276.584
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		95.195	0
Anden gæld	13,14	316.010	661.833
Kortfristede gældsforpligtelser		5.428.218	6.023.948
Gældsforpligtelser		73.458.374	74.955.444
Passiver		111.680.162	105.445.898
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	208.015	4.086.963	0	9.473.511	0	13.768.489
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	3.749.111	8.715.514	0	12.464.625
Korrigeret egenkapital 1. januar	208.015	4.086.963	3.749.111	18.189.025	0	26.233.114
Årets resultat	0	0	1.207.079	491.204	5.000.000	6.698.283
Overført fra overkurs ved emission	0	-4.086.963	0	4.086.963	0	0
Egenkapital 31. december	208.015	0	4.956.190	22.767.192	5.000.000	32.931.397

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien.

Ledelsen forventer ikke, at årets resultat for 2020 bliver væsentlig negativt påvirket som følge af konsekvenserne af COVID-19, ligesom selskabets ledelse betragter selskabets kapitalberedskab som forsvarligt. Der er herudover ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

	2019 DKK	2018 DKK
	5.270.794	0
	5.270.794	0

3 Personaleomkostninger

Lønninger	1.369.160	2.571.541
Pensioner	55.329	56.800
Andre omkostninger til social sikring	35.088	40.454
Andre personaleomkostninger	23.192	19.578
	1.482.769	2.688.373
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	6

4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	7.500	7.500
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.908.099	1.973.316
	1.915.599	1.980.816

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
5 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	334.390	1.286.963
Valutakursreguleringer	17.738	44.873
	352.128	1.331.836
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	194.178	212.122
Andre finansielle omkostninger	2.016.853	1.602.788
Valutakursreguleringer	3.787	60.148
	2.214.818	1.875.058
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	95.195	276.584
Årets udskudte skat	1.033.050	285.075
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5	0
	1.128.250	561.659
8 Immaterielle anlægsaktiver		Erhvervede lignende rettig- heder DKK
Kostpris 1. januar		30.000
Kostpris 31. december		30.000
Ned- og afskrivninger 1. januar		22.500
Årets afskrivninger		7.500
Ned- og afskrivninger 31. december		30.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0

Noter til årsregnskabet

9 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	9.068.302	20.494
Tilgang i årets løb	0	18.733	0
Kostpris 31. december	<u>42.565.282</u>	<u>9.087.035</u>	<u>20.494</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.112.760	2.012.802	0
Årets afskrivninger	<u>1.070.379</u>	<u>837.720</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.183.139</u>	<u>2.850.522</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>38.382.143</u>	<u>6.236.513</u>	<u>20.494</u>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>	<u>5-20 år</u>	

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	31.958.872
Tilgang i årets løb	<u>129.206</u>
Kostpris 31. december	<u>32.088.078</u>
Værdireguleringer 1. januar	10.041.128
Årets værdireguleringer	<u>5.270.794</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>15.311.922</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>47.400.000</u>

Noter til årsregnskabet

10 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	47.400.000	42.000.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	10	10
Diskonteringsrente	4,75-5,75	4,75-5,75

11 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	4.204.000	4.204.000
Kostpris 31. december	4.204.000	4.204.000
Værdireguleringer 1. januar	3.749.111	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.075.306
Årets resultat	1.507.078	2.013.804
Modtagne udbytter	-300.000	-340.000
Værdireguleringer 31. december	4.956.189	3.749.110
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.160.189	7.953.110

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A/S Kirkebjerg Allé 1	Aarhus	10.395.000	20%	25.222.504	5.100.953
A/S Bolig Hjortshøj	Aarhus	8.500.000	20%	20.578.435	2.434.433

Noter til årsregnskabet

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar	849.700
Kostpris 31. december	849.700
Årets opskrivninger	239.128
Opskrivninger 31. december	239.128
Nedskrivninger 1. januar	39.214
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-39.214
Nedskrivninger 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.088.828

13 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	33.046.000	34.430.790
Mellem 1 og 5 år	5.658.488	4.826.824
Langfristet del	38.704.488	39.257.614
Inden for 1 år	1.246.000	1.384.709
	39.950.488	40.642.323
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	20.381.810	20.220.798
Langfristet del	20.381.810	20.220.798
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.004.512	7.645
	21.386.322	20.228.443

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
Leasingforpligtelser		
Mellem 1 og 5 år	0	387.855
Langfristet del	0	387.855
Inden for 1 år	349.906	211.309
	349.906	599.164
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	2.087.711	2.902.672
	7.287.711	8.102.672
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	584.460	552.172
Langfristet del	584.460	552.172
Inden for 1 år	0	0
	584.460	552.172
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	3.159.398	3.313.057
Langfristet del	3.159.398	3.313.057
Øvrig kortfristet gæld	316.010	661.833
	3.475.408	3.974.890

Noter til årsregnskabet

14 Afledte finansielle instrumenter

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

	2019 DKK	2018 DKK
Forpligtelser	3.159.398	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.

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	38.382.143	39.452.522
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.676, der giver pant i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	66.449.788	64.030.896
--	------------	------------

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har overfor pengeinstitut stillet kaution overfor tilknyttede og associerede virksomhed i grunde og bygninger, samt investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af

Selskabet har overfor pengeinstitut stillet kaution overfor associeret virksomhed	42.849.788	43.830.896
	500.000	500.000

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet ulimiteret hensigtserklæring overfor A/S Kirkebjerg Allé 1.

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende for Stiba Holding ApS' engagement med pengeinstitut.

Noter til årsregnskabet

15 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

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stiba Ejendomsinvest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra indregning til kostpris med fradrag af foretagne akkumulerede af- og nedskrivninger til indregning til dagsværdi for at få et mere retvisende billede af værdierne i regnskabet.

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af kapitalandele i associerede virksomheder fra kostpris til indre værdis metode, samt for unoterede værdipapirer og kapitalandele fra kostpris til dagsværdi.

Ændringerne har medført en forhøjelse af ordinært resultat før skat for indeværende år med DKK 5.141.659 (2018: DKK 3.196.637) og årets resultat med DKK 6.251.413 (2018: DKK 3.306.242). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med DKK 6.251.413 (2018: DKK 15.783.581) og den samlede balancesum med DKK 5.141.659 (2018: DKK 14.541.665). Egenkapitalen er påvirket med DKK 5.141.659 (2018: DKK 12.464.624). Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige 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 finansiel 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.

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".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lønafhængige 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.

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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 forudsætning-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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 ejer-

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

andel 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.

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.

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 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

16 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.