

STIGSBORG BRYGGE K/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 28988672

Årsrapport 01.05.2018 - 30.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.09.2019

Dirigent

Navn: Henrik Baasch

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2018/19 | 6 |
| Balance pr. 30.04.2019 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

STIGSBORG BRYGGE K/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 28988672

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

Bestyrelse

Henrik Baasch

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for STIGSBORG BRYGGE K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10.09.2019

Bestyrelse

Henrik Baasch

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i STIGSBORG BRYGGE K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for STIGSBORG BRYGGE K/S for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019, 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. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aalborg, den 10.09.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udvikling, opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret genereret et overskud på 42.754 t.kr. Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af investeringsejendom på 37.622 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 7.622.180 | 752.081 |
| Personaleomkostninger | 1 | (633.544) | (52.965) |
| Driftsresultat | | 6.988.636 | 699.116 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (1.856.532) | (321.921) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 5.132.104 | 377.195 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 37.621.618 | 0 |
| Årets resultat | | 42.753.722 | 377.195 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 42.753.722 | 377.195 |
| | | 42.753.722 | 377.195 |

Balance pr. 30.04.2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 165.886.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | <u>0</u> | <u>118.156.104</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>165.886.000</u> | <u>118.156.104</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>165.886.000</u> | <u>118.156.104</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 8.211 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 127.156 | 294.370 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>85.981</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>221.348</u> | <u>294.370</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>4.374.931</u> | <u>20.154.049</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>4.596.279</u> | <u>20.448.419</u> |
| Aktiver | | <u>170.482.279</u> | <u>138.604.523</u> |

Balance pr. 30.04.2019

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> <u>kr.</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 43.091.244 | 337.522 |
| Egenkapital | | 43.591.244 | 837.522 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 105.376.304 | 106.781.207 |
| Anden gæld | | 0 | 23.959.885 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 105.376.304 | 130.741.092 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.448.525 | 1.419.913 |
| Deposita | | 2.239.963 | 1.494.844 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 736.127 | 515.099 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 253.992 | 3.416.771 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 16.633.605 | 0 |
| Anden gæld | | 37.671 | 179.282 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 164.848 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 21.514.731 | 7.025.909 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 126.891.035 | 137.767.001 |
| | | | |
| Passiver | | 170.482.279 | 138.604.523 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 337.522 | 837.522 |
| Årets resultat | 0 | 42.753.722 | 42.753.722 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 43.091.244 | 43.591.244 |

Noter

| | 2018/19 | 2017/18 |
|---|--|---|
| | kr. | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 566.754 | 52.492 |
| Pensioner | 49.255 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 7.952 | 473 |
| Andre personaleomkostninger | 9.583 | 0 |
| | 633.544 | 52.965 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | 1 |
| | | |
| | 2018/19 | 2017/18 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 445.016 | 0 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.409.856 | 321.921 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.660 | 0 |
| | 1.856.532 | 321.921 |
| | | |
| | Investe- rings- ejendomme | Materielle anlægs- aktiver under udførelse |
| | kr. | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 0 | 118.156.104 |
| Overførsler | 128.264.382 | (128.264.382) |
| Tilgange | 0 | 10.108.278 |
| Kostpris ultimo | 128.264.382 | 0 |
| | | |
| Årets opskrivninger | 37.621.618 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 37.621.618 | 0 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 165.886.000 | 0 |

Selskabets investeringsejendom omfatter en boligejendom på 8.070 m² beliggende i Nørresundby.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret værdi.

Noter

Til værdiansættelsen er anvendt følgende forudsætninger:

- Ejendommen er 100% udlejet pr. 30.04.2019
- Den årlige leje udgør 1.130 kr./m².
- Afkastkravet udgør 4,63% pr. 30.04.2019.
- En ændring af afkastkravet med +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 16.308 t.kr. og øge dagsværdien med 19.909 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 20.556 kr/m².
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

| | Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr. | Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|---|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til reakreditinstitutter | 1.448.525 | 1.419.913 | 105.376.304 | 101.650.797 |
| | 1.448.525 | 1.419.913 | 105.376.304 | 101.650.797 |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 165.886.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Rentekomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for den omfattede lejeperiode.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.