



Stigsborg Brygge K/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 28988672

Årsrapport 01.05.2021 - 30.04.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.08.2022

Henrik Baasch
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.04.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stigsborg Brygge K/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 28988672

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.05.2021 - 30.04.2022

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 01.05.2021 - 30.04.2022 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. 30.04.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29.08.2022

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 01.05.2021 - 30.04.2022, 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. 30.04.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 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.

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.

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 29.08.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret realiseret et resultat på 24.895 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom på 19.750 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.072.977	6.812.779
Personaleomkostninger	1	(914.053)	(936.696)
Driftsresultat		6.158.924	5.876.083
Andre finansielle omkostninger	2	(1.013.512)	(1.192.595)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		5.145.412	4.683.488
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.750.000	14.000
Årets resultat		24.895.412	4.697.488
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		24.895.412	4.697.488
Resultatdisponering		24.895.412	4.697.488

Balance pr. 30.04.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		185.400.000	165.650.000
Materielle aktiver	3	185.400.000	165.650.000
Anlægsaktiver		185.400.000	165.650.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.927	21.734
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.659	0
Andre tilgodehavender		25.359	98.132
Periodeafgrænsningsposter		52.847	48.689
Tilgodehavender		133.792	168.555
Likvide beholdninger		66.406	581.989
Omsætningsaktiver		200.198	750.544
Aktiver		185.600.198	166.400.544

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		74.844.200	49.948.788
Egenkapital		75.344.200	50.448.788
Gæld til realkreditinstitutter		101.783.511	103.513.794
Anden gæld		0	45.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	101.783.511	103.558.794
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.739.722	1.722.433
Deposita		2.370.189	2.274.966
Modtagne forudbetalinger fra kunder		712.144	728.576
Leverandører af varer og tjenesteydelser		265.004	250.874
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.016.919	7.179.764
Anden gæld	5	50.926	77.262
Periodeafgrænsningsposter		317.583	159.087
Kortfristede gældsforpligtelser		8.472.487	12.392.962
Gældsforpligtelser		110.255.998	115.951.756
Passiver		185.600.198	166.400.544
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	49.948.788	50.448.788
Årets resultat	0	24.895.412	24.895.412
Egenkapital ultimo	500.000	74.844.200	75.344.200

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	792.992	837.414
Pensioner	96.848	81.820
Andre omkostninger til social sikring	12.872	11.635
Andre personaleomkostninger	11.341	5.827
	914.053	936.696
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	100.418	222.567
Renteomkostninger i øvrigt	913.094	970.028
	1.013.512	1.192.595

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	136.264.382
Kostpris ultimo	136.264.382
Opskrivninger primo	29.385.618
Årets opskrivninger	19.750.000
Opskrivninger ultimo	49.135.618
Regnskabsmæssig værdi ultimo	185.400.000

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

Investeringssejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret værdi.

Ved fastansættelse af dagsværdi er følgende forudsætninger benyttet:

- Ejendommen er 99% udlejet pr. 30.04.2022
- Den årlige leje udgør 1.178 kr. pr. m²
- Afkastkravet udgør 4,25% pr. 30.04.2022 (4,55% pr. 30.04.2021)
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 19.474 t.kr. og øge dagsværdien med 24.773 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 22.974 kr. pr. m².
- Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.739.722	1.722.433	101.783.511	95.615.377
	1.739.722	1.722.433	101.783.511	95.615.377

5 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	29.974	56.310
Feriepengeforpligtelser	20.952	20.952
	50.926	77.262

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	185.400.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	19.750.000

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 185.400 t.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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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).

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen**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 nominel 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter leje, der er modtaget forud for lejeperioden.

Periodeafgrænsningsposter

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