



## Stigsborg Brygge K/S

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 28988672

## Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.09.2023

---

**Henrik Baasch**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.04.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Stigsborg Brygge K/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 28988672

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.05.2022 - 30.04.2023

## 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 01.05.2022 - 30.04.2023 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. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.09.2023

**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 01.05.2022 - 30.04.2023, 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. 30.04.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 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 27.09.2023

### **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 -3.759 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom på -9.200 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>7.411.203</b>	<b>7.072.977</b>
Personaleomkostninger	2	(453.667)	(914.053)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.957.536</b>	<b>6.158.924</b>
Andre finansielle indtægter	3	4.552	0
Andre finansielle omkostninger	4	(1.521.048)	(1.013.512)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>5.441.040</b>	<b>5.145.412</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(9.200.000)	19.750.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(3.758.960)</b>	<b>24.895.412</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(3.758.960)	24.895.412
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(3.758.960)</b>	<b>24.895.412</b>



# Balance pr. 30.04.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		176.200.000	185.400.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>176.200.000</b>	<b>185.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>176.200.000</b>	<b>185.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.042	26.927
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.847	28.659
Andre tilgodehavender		798	25.359
Periodeafgrænsningsposter		53.271	52.847
<b>Tilgodehavender</b>		<b>126.958</b>	<b>133.792</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.029.285</b>	<b>66.406</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.156.243</b>	<b>200.198</b>
<b>Aktiver</b>		<b>177.356.243</b>	<b>185.600.198</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		71.085.240	74.844.200
<b>Egenkapital</b>		<b>71.585.240</b>	<b>75.344.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.035.859	101.783.511
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>100.035.859</b>	<b>101.783.511</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.757.185	1.739.722
Deposita		2.178.757	2.370.189
Modtagne forudbetalinger fra kunder		680.221	712.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		441.259	265.004
Gæld til tilknyttede virksomheder		379.997	3.016.919
Anden gæld	7	4.429	50.926
Periodeafgrænsningsposter		293.296	317.583
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.735.144</b>	<b>8.472.487</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>105.771.003</b>	<b>110.255.998</b>
<b>Passiver</b>		<b>177.356.243</b>	<b>185.600.198</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	74.844.200	75.344.200
Årets resultat	0	(3.758.960)	(3.758.960)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>71.085.240</b>	<b>71.585.240</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

I bruttofortjeneste indgår andres driftindtægter på 221 t.kr. Andre driftindtægter omfatter udbetalt erstatning fra bygherre.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	385.393	792.992
Pensioner	44.842	96.848
Andre omkostninger til social sikring	6.774	12.872
Andre personaleomkostninger	16.658	11.341
	<b>453.667</b>	<b>914.053</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>2</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter i øvrigt	4.552	0
	<b>4.552</b>	<b>0</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.718	100.418
Renteomkostninger i øvrigt	1.489.330	913.094
	<b>1.521.048</b>	<b>1.013.512</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	136.264.382
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>136.264.382</b>
Opskrivninger primo	49.135.618
Årets opskrivninger	(9.200.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>39.935.618</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>176.200.000</b>

Selskabets investeringsejendom omfatter en boligejendom på 8.070 m<sup>2</sup> 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 89% udlejet pr. 30.04.2023
- Den årlige leje udgør 1.217 kr. pr. m<sup>2</sup>
- Afkastkravet udgør 4,60% pr. 30.04.2023 (4,25% pr. 30.04.2022)
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 17.269 t.kr. og øge dagsværdien med 21.495 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 21.834 kr. pr. m<sup>2</sup>.
- Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.757.185	1.739.722	100.035.859	93.786.571
	<b>1.757.185</b>	<b>1.739.722</b>	<b>100.035.859</b>	<b>93.786.571</b>

## 7 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	4.429	29.974
Feriepengeforpligtelser	0	20.952
	<b>4.429</b>	<b>50.926</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejndomme <b>kr.</b>
Dagsværdi ultimo	176.200.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(9.200.000)

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 176.200 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**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.