



## Stigsborg Brygge K/S

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 28988672

## Årsrapport 01.05.2019 - 30.04.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.09.2020

---

**Henrik Baasch**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.04.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Stigsborg Brygge K/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 28988672  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.05.2019 - 30.04.2020

## 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 01.05.2019 - 30.04.2020 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. 30.04.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.09.2020

**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 01.05.2019 - 30.04.2020, 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. 30.04.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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.

### 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 21.09.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret genereret et overskud på 3.214 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er i slutningen af regnskabsåret sket udbrud af sygdommen COVID-19 som følge af spredning af coronavirus. Det vurderes, at selskabets marked kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for det kommenede regnskabsår.

Ud over ovennævnte er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>6.419.090</b>	<b>7.622.180</b>
Personaleomkostninger	1	(797.740)	(633.544)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.621.350</b>	<b>6.988.636</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(3.211.294)	(1.856.532)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.410.056</b>	<b>5.132.104</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(250.000)	37.621.618
<b>Årets resultat</b>		<b>2.160.056</b>	<b>42.753.722</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.160.056	42.753.722
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.160.056</b>	<b>42.753.722</b>



# Balance pr. 30.04.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		165.636.000	165.886.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>165.636.000</b>	<b>165.886.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>165.636.000</b>	<b>165.886.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.355	8.211
Andre tilgodehavender		126.720	127.156
Periodeafgrænsningsposter		149.817	85.981
<b>Tilgodehavender</b>		<b>322.892</b>	<b>221.348</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.453.299</b>	<b>4.374.931</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.776.191</b>	<b>4.596.279</b>
<b>Aktiver</b>		<b>168.412.191</b>	<b>170.482.279</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		45.251.300	43.091.244
<b>Egenkapital</b>		<b>45.751.300</b>	<b>43.591.244</b>
Gæld til realkreditinstitutter		105.226.883	105.376.304
Anden gæld		30.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>105.256.883</b>	<b>105.376.304</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.705.316	1.448.525
Deposita		2.193.275	2.239.963
Modtagne forudbetalinger fra kunder		737.219	736.127
Leverandører af varer og tjenesteydelser		520.140	253.992
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.969.122	16.633.605
Anden gæld		39.676	37.671
Periodeafgrænsningsposter		239.260	164.848
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.404.008</b>	<b>21.514.731</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>122.660.891</b>	<b>126.891.035</b>
<b>Passiver</b>		<b>168.412.191</b>	<b>170.482.279</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	43.091.244	43.591.244
Årets resultat	0	2.160.056	2.160.056
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>45.251.300</b>	<b>45.751.300</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	726.636	566.754
Pensioner	51.632	49.255
Andre omkostninger til social sikring	12.483	7.952
Andre personaleomkostninger	6.989	9.583
	<b>797.740</b>	<b>633.544</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	360.017	445.016
Renteomkostninger i øvrigt	2.850.527	1.409.856
Øvrige finansielle omkostninger	750	1.660
	<b>3.211.294</b>	<b>1.856.532</b>

### 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	128.264.382
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>128.264.382</b>
Opskrivninger primo	37.621.618
Årets opskrivninger	(250.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>37.371.618</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>165.636.000</b>

Selskabets investeringsejendom omfatter en boligejendom på 8.070 m<sup>2</sup> beliggende i Nørresundby.

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

Til værdiansættelsen er anvendt følgende forudsætninger:

- Ejendommen 98% udlejet pr. 30.04.2020
- Den årlige leje udgør 1.141 kr./m<sup>2</sup>.
- Afkastkrav udgør 4,55% pr. 30.04.2020 (4,63% pr. 30.04.2019)
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 16.299 t.kr. og øge dagsværdien med 20.574 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 20.525 kr./m<sup>2</sup>.
- Der har ikke været ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.705.316	1.448.525	105.226.883	44.442.646
Anden gæld	0	0	30.000	0
	<b>1.705.316</b>	<b>1.448.525</b>	<b>105.256.883</b>	<b>44.442.646</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 165.636 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).

### 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, 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 beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Periodeafgrænsningsposter**

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