



Stigsborg Brygge K/S

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 28988672

Årsrapport 01.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.09.2021

Henrik Baasch
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.04.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stigsborg Brygge K/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 28988672

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.05.2020 - 30.04.2021

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 01.05.2020 - 30.04.2021 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. 30.04.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.09.2021

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 01.05.2020 - 30.04.2021, 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. 30.04.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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 07.09.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret genereret et overskud på 4.697 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom på 14 t.kr. før skat.

Årets resultat vurderes ikke at være påvirket af udbrud af COVID-19

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		6.812.779	6.419.090
Personaleomkostninger	1	(936.696)	(797.740)
Driftsresultat		5.876.083	5.621.350
Andre finansielle omkostninger	2	(1.192.595)	(3.211.294)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.683.488	2.410.056
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.000	(250.000)
Årets resultat		4.697.488	2.160.056
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.697.488	2.160.056
Resultatdisponering		4.697.488	2.160.056

Balance pr. 30.04.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		165.650.000	165.636.000
Materielle aktiver	3	165.650.000	165.636.000
Anlægsaktiver		165.650.000	165.636.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.734	46.355
Andre tilgodehavender		98.132	126.720
Periodeafgrænsningsposter		48.689	149.817
Tilgodehavender		168.555	322.892
Likvide beholdninger		581.989	2.453.299
Omsætningsaktiver		750.544	2.776.191
Aktiver		166.400.544	168.412.191

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		49.948.788	45.251.300
Egenkapital		50.448.788	45.751.300
Gæld til realkreditinstitutter		103.513.794	105.226.883
Anden gæld		45.000	30.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	103.558.794	105.256.883
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.722.433	1.705.316
Deposita		2.274.966	2.193.275
Modtagne forudbetalinger fra kunder		728.576	737.219
Leverandører af varer og tjenesteydelser		250.874	520.140
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.179.764	11.969.122
Anden gæld	5	77.262	39.676
Periodeafgrænsningsposter		159.087	239.260
Kortfristede gældsforpligtelser		12.392.962	17.404.008
Gældsforpligtelser		115.951.756	122.660.891
Passiver		166.400.544	168.412.191
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	45.251.300	45.751.300
Årets resultat	0	4.697.488	4.697.488
Egenkapital ultimo	500.000	49.948.788	50.448.788

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Gager og lønninger	837.414	726.636
Pensioner	81.820	51.632
Andre omkostninger til social sikring	11.635	12.483
Andre personaleomkostninger	5.827	6.989
	936.696	797.740
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	222.567	360.017
Renteomkostninger i øvrigt	970.028	2.850.527
Øvrige finansielle omkostninger	0	750
	1.192.595	3.211.294

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	128.264.382
Kostpris ultimo	128.264.382
Opskrivninger primo	37.371.618
Årets opskrivninger	14.000
Opskrivninger ultimo	37.385.618
Regnskabsmæssig værdi ultimo	165.650.000

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

Investeringsejendomme erjf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret værdi.

Ved fastsættelse af dagsværdi er følgende forudsætninger benyttet:

- Ejendommen er 98% udlejet pr 30.04.2021
- Den årlige leje udgør 1.142 kr./m2.
- Afkastkravet udgør 4,55% pr. 30.04.2021 (4,55% pr. 30.04.2020).
- En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 16.393 t.kr. og øge dagsværdien med 20.461 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 20.527 kr./m2.
- Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.722.433	1.705.316	103.513.794	97.426.008
Anden gæld	0	0	45.000	45.000
	1.722.433	1.705.316	103.558.794	97.471.008

5 Anden gæld

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	56.310	39.676
Feriepengeforpligtelser	20.952	0
	77.262	39.676

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	165.650.000
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	14.000

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 165.650 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, amortisering af finansielle forpligtelse 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 reoveringsarbejder 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.