

Stigsborg P/ S

Marathonvej 5, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 39 51 92 75

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2020

Dirigent:

.....
Tom Peter Conny Johnsen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Stigsborg P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 28. april 2020
Direktion:

.....
Anton Hessellund

Bestyrelse:

.....
Flemming Ellebæk
Borreskov
formand

.....
Helle Frederiksen

.....
Mikael Arne Fogemann

.....
Tina French Nielsen

.....
Thomas Kastrup-Larsen

.....
Tom Peter Conny Johnsen

.....
Lars Asger Enggaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Stigsborg P/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Stigsborg P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 28. april 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann
statsaut. revisor
mne32775

Thomas S. Kallehaug
statsaut. revisor
mne35422

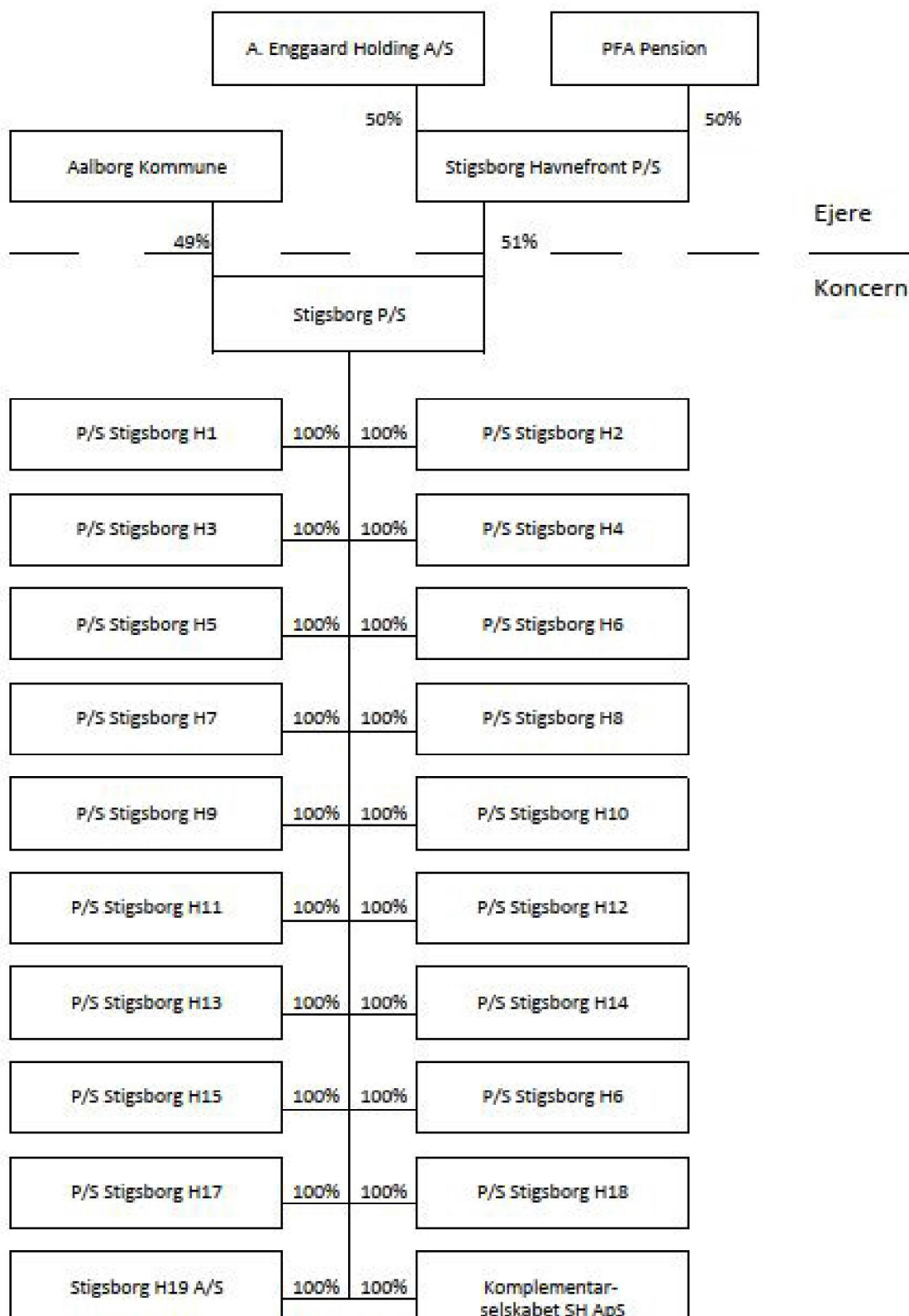
Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Stigsborg P/S
Adresse, postnr., by	Marathonvej 5, 9230 Svenstrup
CVR-nr.	39 51 92 75
Stiftet	26. april 2018
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Ellebæk Borreskov, formand Helle Frederiksen Mikael Arne Fogemann Tina French Nielsen Thomas Kastrup-Larsen Tom Peter Conny Johnsen Lars Asger Enggaard
Direktion	Anton Hessellund
Komplementar	Komplementarselskabet Arealudviklingsselskab Stigsborg 1 ApS
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2019 12 mdr.	2018 8 mdr.
Hovedtal		
Resultat af primær drift	-5.245	-4.850
Årets resultat	-5.448	-5.012
Balance		
Anlægsaktiver	23.437	0
Omsætningsaktiver	264.064	241.923
Aktiver i alt (balancesum)	287.501	241.923
Egenkapital	233.015	238.463
Kortfristede gældsforpligtelser	54.486	3.460
Pengestrømme		
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	-11.677	-16.070
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	5	56.031
Pengestrøm i alt	-11.672	39.961
Nøgletal		
Afkastningsgrad	-2,0 %	-2,0 %
Soliditetsgrad	81,0 %	98,6 %
Egenkapitalforrentning	-2,3 %	-2,1 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er at drive handel, finansiering, køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt helt eller delvist ejerskab af andre selskaber.

Om Stigsborg P/S

Stigsborg P/S har til formål at søge realisering af 1. etape af den udviklingsplan for Stigsborg, som ligger til grund for Aalborg Kommunes udbud og salg af arealerne på Stigsborg.

Stigsborg er den fjerde og sidste kvadrant af Aalborgs centrale havnefront, hvor den, når den er fuldt udbygget, vil være en bydel med 8-9.000 indbyggere.

Stigsborg P/S' ejerkreds består af PFA Pension, A. Enggaard Holding A/S og Aalborg Kommune.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 5.448 t.kr. mod et underskud på 5.012 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 233.015 t.kr.

Koncernens salg af arealer bliver af forskellige årsager først gennemført i 2020, hvilket betyder manglende indtægter i 2019, men tilsvarende større indtægter i 2020. Der er således primært tale om en periodeforskydning mellem årene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Stigsborg P/S er gået i gang med planlægning af byggemodning for etape 1, og ledelsen forventer at den fysiske byggemodning påbegyndes i 2020. Koncernen har i 2020 allerede realiseret salget af flere grundarealer på nuværende tidspunkt og forventer realisering af flere salg i årets løb.

Ledelsen forventer på den baggrund et positivt resultat for det kommende år.

Stigsborg P/S forventer at udlodde et ekstraordinært udbytte i løbet af 2020 i tilknytning til salget af grundarealer.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019 12 mdr.	2018 8 mdr.	2019 12 mdr.	2018 8 mdr.
	Bruttotab	-5.245	-4.850	-4.882	-4.850
2	Personaleomkostninger	0	0	0	0
	Resultat før finansielle poster	-5.245	-4.850	-4.882	-4.850
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-362	0
	Finansielle indtægter	5	0	0	0
3	Finansielle omkostninger	-204	-162	-204	-162
	Resultat før skat	-5.444	-5.012	-5.448	-5.012
4	Skat af årets resultat	-4	0	0	0
	Årets resultat	-5.448	-5.012	-5.448	-5.012

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
5	Finansielle	anlægsaktiver			
	Kapitalandele i				
	dattervirksomheder	0	0	187.250	9.550
	Andre tilgodehavender	23.437	0	23.437	0
		<u>23.437</u>	<u>0</u>	<u>210.687</u>	<u>9.550</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.437</u>	<u>0</u>	<u>210.687</u>	<u>9.550</u>
	Omsætningsaktiver				
6	Varebeholdninger				
	Projektbeholdninger	201.947	201.170	21.880	201.170
		<u>201.947</u>	<u>201.170</u>	<u>21.880</u>	<u>201.170</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos				
	tilknyttede				
	virksomheder	0	0	11.755	0
	Tilgodehavende				
	selskabsskat	3	0	0	0
	Andre tilgodehavender	33.825	792	22.602	792
		<u>33.828</u>	<u>792</u>	<u>34.357</u>	<u>792</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.289</u>	<u>39.961</u>	<u>28.289</u>	<u>39.961</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>264.064</u>	<u>241.923</u>	<u>84.526</u>	<u>241.923</u>
	AKTIVER I ALT	<u>287.501</u>	<u>241.923</u>	<u>295.213</u>	<u>251.473</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		PASSIVER			
		Egenkapital			
7	Selskabskapital	243.500	243.500	243.500	243.500
	Overført resultat	-10.485	-5.037	-10.485	-5.037
	Egenkapital i alt	233.015	238.463	233.015	238.463
		Gældsforpligtelser			
		Kortfristede			
		gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.834	0	34.834	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	61	56	7.954	9.606
	Anden gæld	8.413	3.404	8.232	3.404
8	Periodeafgrænsningsposter	11.178	0	11.178	0
		54.486	3.460	62.198	13.010
	Gældsforpligtelser i alt	54.486	3.460	62.198	13.010
	PASSIVER I ALT	287.501	241.923	295.213	251.473

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Nærtstående parter

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern		
Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2019	243.500	-5.037	238.463
	Overført via resultatdisponering	0	-5.448	-5.448
	Egenkapital 31. december 2019	243.500	-10.485	233.015

		Modervirksomhed		
Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2019	243.500	-5.037	238.463
11	Overført via resultatdisponering	0	-5.448	-5.448
	Egenkapital 31. december 2019	243.500	-10.485	233.015

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

		Koncern	
Note	t.kr.	2019 12 mdr.	2018 8 mdr.
	Årets resultat	-5.448	-5.012
12	Reguleringer	4	0
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-5.444	-5.012
13	Ændring i driftskapital	-6.226	-11.058
	Pengestrømme fra primær drift	-11.670	-16.070
	Betalt selskabsskat	-7	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-11.677	-16.070
	Provenue ved optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	5	56
	Kontant stiftelse/kapitalforhøjelse	0	55.975
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	5	56.031
	Årets pengestrøm	-11.672	39.961
	Likvider 1. januar	39.961	0
14	Likvider 31. december	28.289	39.961

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabets øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stigsborg P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

Koncernregnskabsudarbejdelse

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 % Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 % indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra salg indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avancer/tab.

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt øvrige finansielle omkostninger m.v.

Skat

Stigsborg P/S er skattemæssigt transparent, hvilket medfører, at virksomhedens skattepligtige indkomst beskattes forholdsmæssigt hos de ejere, som er selvstændige skattesubjekter.

Koncernens skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Varebeholdninger

Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på udvikling og videresalg for øje.

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt udvikling og byggemodning.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til projektudvikling og byggemodning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og værdipapirer som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

2 Personaleomkostninger

Koncernen og selskabet har ingen ansatte.

Vederlaget til virksomhedens direktion er afholdt via managementaftale.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 12 mdr.	2018 8 mdr.	2019 12 mdr.	2018 8 mdr.
3 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til				
tilknyttede virksomheder	10	7	10	7
Andre finansielle omkostninger	194	155	194	155
	204	162	204	162
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets				
skattepligtige indkomst	4	0	0	0
	4	0	0	0

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Modervirksomhed		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2019	9.550	0	9.550
Tilgange	178.567	23.437	202.004
Afgange	-500	0	-500
Kostpris 31. december 2019	187.617	23.437	211.054
Værdireguleringer 1. januar 2019	0	0	0
Årets resultat	-367	0	-367
Værdireguleringer 31. december 2019	-367	0	-367
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	187.250	23.437	210.687

Samtlige dattervirksomheder er stiftet i august 2018 med første regnskabsår frem til 31. december 2019. Der har i 2019 ikke været nogen reel aktivitet i dattervirksomhederne, men der er i årets løb foretaget kapitalforhøjelse i flere af dattervirksomhederne via apportindskud af jordarealer beliggende på Stigsborg Havnefront etape 1.

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
P/S Stigsborg H1	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H2	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H3	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H4	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H5	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H6	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H7	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H8	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H9	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H10	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H11	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H12	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H13	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H14	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H15	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H16	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H17	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H18	Aalborg	100,00 %
Stigsborg H19 A/S	Aalborg	100,00 %
Komplementarselskabet SH ApS	Aalborg	100,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****6 Varebeholdninger**

Projektbeholdninger udgøres af jordarealet Stigsborg Havnefront etape 1 samt afholdte arealudviklings- og byggemodningomkostninger.

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

t.kr.	2019	2018
Saldo primo	243.500	500
Kapitalforhøjelse	0	243.000
	<u>243.500</u>	<u>243.500</u>

Der blev i 2018 foretaget to kapitalforhøjelser a hhv. 55.500 t.kr. ved kontant indskud og 187.500 t.kr. ved indskud af aktiver.

Selskabskapitalen består af 243.500.000 stk. aktier a nom. 1 kr.

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under forpligtelser 11.178 t.kr. (2018: 0 t.kr.) består af modtagne indbetalinger fra kunder vedrørende byggemodning, der først kan indtægtsføres i efterfølgende regnskabsår i takt med byggemodningen udføres.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

Virksomheden er part i en tvist med SKAT omkring momsmæssige forhold. Udfaldet af sagen forventes ikke at påvirke virksomhedens og koncernens økonomiske stilling.

Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden er etableret med det formål at udvikle og byggemodne det indskudte jordareal i Nørresundby kaldet Stigsborg Havnefront Etape 1.

Stigsborg P/S har indgået en managementaftale for projektperioden med et årligt minimumshonorar på 2.400 t.kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/ Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Stigsborg Havnefront P/S	Marathonvej 5, 9230 Svenstrup	Kapitalbesiddelse

Betydelig indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/ Hjemsted	Grundlag for betydelig indflydelse
Aalborg Kommune	Boulevarden 13, 9000 Aalborg	Kapitalbesiddelse
A. Enggaard Holding A/S	Marathonvej 5, 9230 Svenstrup	Kapitalbesiddelse (indirekte)
PFA Pension, Forsikringsaktieselskab	Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø	Kapitalbesiddelse (indirekte)

Transaktioner med nærtstående parter

Modervirksomheden har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Nærtstående part	Beløb t.kr.	Beskrivelse af transaktion
Datterselskaberne	178.567	Apportindskud af arealer
Tilknyttede virksomheder	7.938	Gæld til tilknyttede
Tilknyttede virksomheder	10	Renteomkostninger til tilknyttede
Nærtstående part med betydelig indflydelse	3.461	Andre eksterne omkostninger
Nærtstående part med betydelig indflydelse	509	Andre driftsindtægter

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		Modervirksomhed	
t.kr.		2019 12 mdr.	2018 8 mdr.
11 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.448	-5.012
		<u>-5.448</u>	<u>-5.012</u>
		Koncern	
t.kr.		2019 12 mdr.	2018 8 mdr.
12 Reguleringer			
Skat af årets resultat		4	0
		<u>4</u>	<u>0</u>
13 Ændring i driftskapital			
Ændring i projektbeholdninger		-777	-13.670
Ændring i tilgodehavender		-56.470	-792
Ændring i leverandørgæld m.v.		51.021	3.404
		<u>-6.226</u>	<u>-11.058</u>
14 Likvider, ultimo			
Likvide beholdninger ifølge balancen		28.289	39.961
		<u>28.289</u>	<u>39.961</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anton Hessellund

Direktion

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-154718510103

IP: 80.160.xxx.xxx

2020-04-29 12:45:40Z

NEM ID 

Thomas Kastrup-Larsen

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-565400108896

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-04-29 12:53:18Z

NEM ID 

Tom Peter Conny Johnsen

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750766529573

IP: 80.160.xxx.xxx

2020-04-29 12:53:27Z

NEM ID 

Mikael Arne Fogemann

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-196673751942

IP: 217.16.xxx.xxx

2020-04-29 12:56:23Z

NEM ID 

Lars Asger Enggaard

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-282225476821

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-04-29 15:40:19Z

NEM ID 

Flemming Ellebæk Borreskov

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-310864068792

IP: 62.135.xxx.xxx

2020-04-29 17:42:31Z

NEM ID 

Helle Frederiksen

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-836375436275

IP: 77.68.xxx.xxx

2020-04-29 17:45:41Z

NEM ID 

Tina French Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-836551238617

IP: 194.182.xxx.xxx

2020-04-30 11:06:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 20872-MZ6ZC-8B8FL-XV4PD-2VCKC-ITA07

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren V. Nejmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-04-30 11:34:51Z

NEM ID 

Thomas Kallehaug

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-04-30 12:07:34Z

NEM ID 

Tom Peter Conny Johnsen

Dirigent

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750766529573

IP: 80.160.xxx.xxx

2020-05-13 10:17:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 20872-MZ6ZC-8I8FL-XV4PD-2VCKC-ITA07

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>