

Stigsborg P/ S

Marathonvej 5, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 39 51 92 75

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2023

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Stigsborg P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 20. marts 2023
Direktion:

.....
Anton Hessellund

Bestyrelse:

.....
Flemming Ellebæk
Borreskov
formand

.....
Helle Frederiksen

.....
Mikael Arne Fogemann

.....
Jan Nymark Thaysen

.....
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

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 20. marts 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann
statsaut. revisor
mne32775

Thomas S. Kallehaug
statsaut. revisor
mne35422

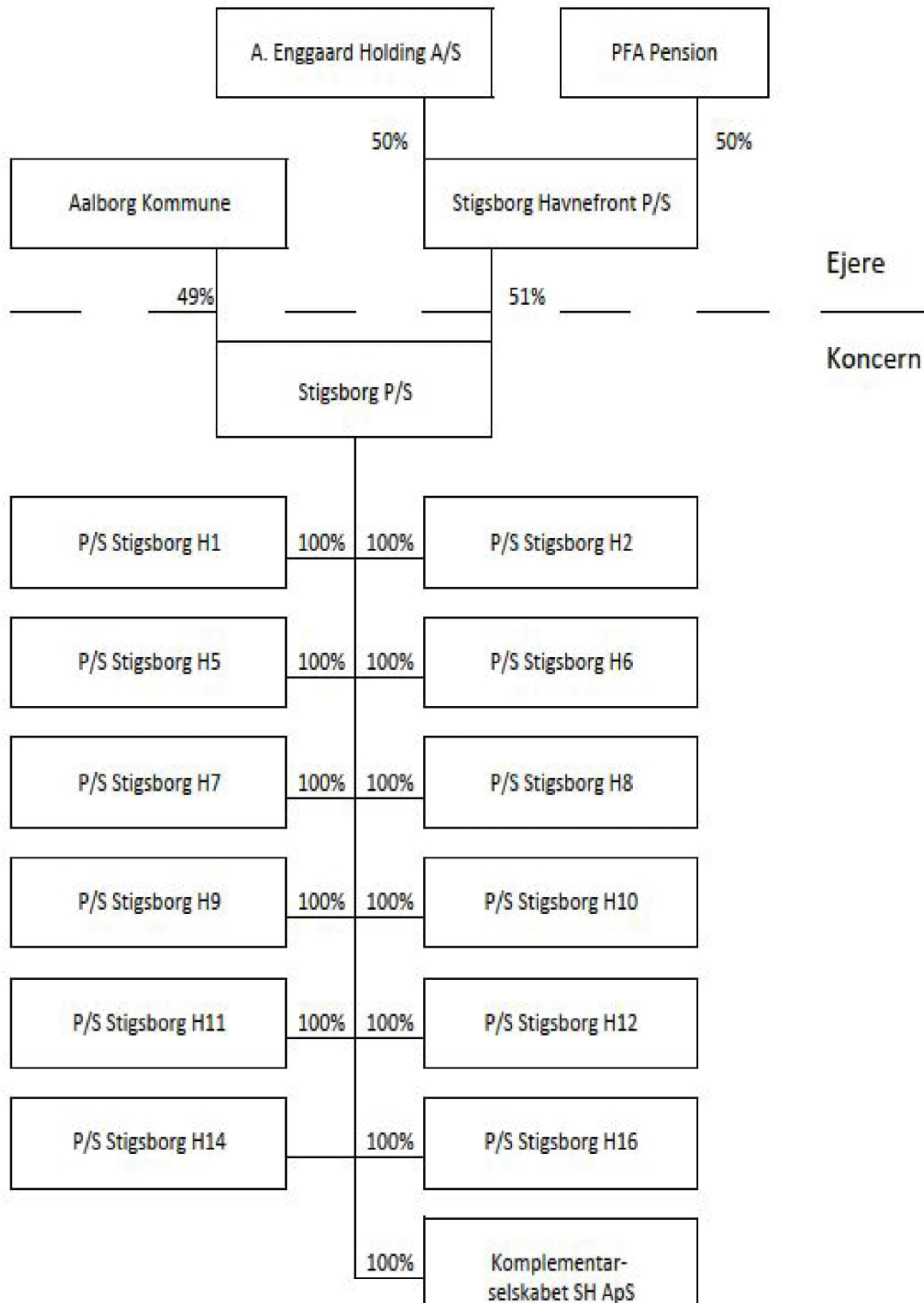
Ledelsesberetning

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 Jan Nymark Thaysen Thomas Kastrup-Larsen Tom Peter Conny Johnsen Lars Asger Enggaard
Direktion	Anton Hessellund
Komplementar	Komplementarselskabet Arealudviklingsselskab Stigsborg 1 ApS
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Resultat af primær drift	-10.606	-5.276	2.548	-5.245	-4.850
Resultat af finansielle poster	-1.528	-557	-348	-199	-162
Årets resultat	-12.136	-5.835	2.197	-5.448	-5.012
Balance					
Anlægsaktiver	103.287	11.164	1.662	23.437	0
Omsætningsaktiver	331.946	313.507	354.310	264.064	241.923
Aktiver i alt (balancesum)	435.233	324.671	355.972	287.501	241.923
Investeringer i materielle anlægsaktiver	92.621	10.000	594	0	0
Egenkapital	182.242	199.378	235.213	233.016	238.463
Hensatte forpligtelser	158.330	111.970	111.970	11.178	0
Kortfristede gældsforpligtelser	94.661	13.323	8.789	43.307	3.460
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	-782	-11.825	65.768	-11.677	-16.070
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	-92.621	-10.000	-594	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	55.191	-29.876	4	5	56.031
Pengestrøm i alt	-38.212	-51.701	65.178	-11.672	39.961
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-2,8 %	-1,6 %	0,8 %	-2,0 %	-2,0 %
Soliditetsgrad	41,9 %	61,4 %	66,1 %	81,0 %	98,6 %
Egenkapitalforrentning	-6,4 %	-2,7 %	0,9 %	-2,3 %	-2,1 %

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	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

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 2022 udviser et underskud på 12.136 t.kr. mod et underskud på 5.835 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 182.242 t.kr.

Ledelsen forventede i seneste årsrapport et resultat for indeværende år på 5-10 mio. kr.

Koncernen har i 2022 ikke gennemført de forventede salg af byggefelter. Årsagen hertil er dels den generelle markedsudvikling og dels at få godkendte byggeretsgivende lokalplaner endeligt på plads. Det er ledelsens vurdering, at der blot er tale om en tidsmæssig forskydning, som skal ses i sammenhæng med en forsinket byggemodningsproces grundet projektets store omfang og kompleksitet i etape 1.

Koncernen har i 2022 konstateret en kraftig prisstigning (+ 15 %) på byggemodningen. Samlet forventes byggemodning af etape 1 således at blive ca. 61 mio. kr. dyrere end tidligere forventet. Dette har betydet en ekstra omkostning i resultatopgørelsen i 2022 med 14,8 mio. kr. på projekter solgt i 2022 og tidligere år.

Ledelsen anser med baggrund i ovenstående årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Koncernen har ingen væsentlige transaktioner i fremmed valuta og er derfor ikke påvirket af valutakursudviklingen. Koncernen indgår ikke valutasikring, terminkontrakter eller lignende. Koncernen har rentebærende gæld til banker, men moderate ændringer i renteniveauet vurderes ikke at have nogen væsentlig effekt på indtjeningen. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

Forventet udvikling

Stigsborg P/S er i proces med byggemodning af etape 1, og denne byggemodning fortsættes på fuld kraft i 2023. Koncernen er i positive forhandlinger om salg af flere byggefelter, og der er generelt god interesse fra investorer, som ønsker at investere i Stigsborg. De første boligprojekter er netop ved at blive taget i brug, og der har været stor interesse for at flytte ind på Stigsborg. Ledelsen er således fortrøstningsfulde i forhold til at få solgt byggefelterne, om end salgsaktiviteten vil være lavere end i de foregående år, og der i 2023 alene forventes salg af 1 byggefelt.

Ledelsen forventer på den baggrund et mindre underskud i det kommende år i niveauet 5-10 mio. kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
	Bruttotab	-10.108	-4.778	-28.900	-4.963
4	Personaleomkostninger	0	0	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-498	-498	0	0
	Resultat før finansielle poster	-10.606	-5.276	-28.900	-4.963
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	18.293	-402
	Finansielle indtægter	21	15	0	0
5	Finansielle omkostninger	-1.549	-572	-1.529	-470
	Resultat før skat	-12.134	-5.833	-12.136	-5.835
6	Skat af årets resultat	-2	-2	0	0
	Årets resultat	-12.136	-5.835	-12.136	-5.835

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		AKTIVER			
		Anlægsaktiver			
7	Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger	666	1.164	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	102.621	10.000	0	0
		<u>103.287</u>	<u>11.164</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>103.287</u>	<u>11.164</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver				
8	Varebeholdninger				
	Projektbeholdninger	279.990	224.488	150.941	98.751
		<u>279.990</u>	<u>224.488</u>	<u>150.941</u>	<u>98.751</u>
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	86.734	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	48.398	47.246	48.398	47.246
	Tilgodehavende selskabsskat	1	3	0	0
	Andre tilgodehavender	3	4	0	0
		<u>48.402</u>	<u>47.253</u>	<u>135.132</u>	<u>47.246</u>
9	Værdipapirer og kapitalandele				
	Projektdatterselskaber til videresalg	0	0	120.791	132.822
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>120.791</u>	<u>132.822</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.554</u>	<u>41.766</u>	<u>1.285</u>	<u>40.495</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>331.946</u>	<u>313.507</u>	<u>408.149</u>	<u>319.314</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>435.233</u></u>	<u><u>324.671</u></u>	<u><u>408.149</u></u>	<u><u>319.314</u></u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
		PASSIVER			
		Egenkapital			
10	Selskabskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
	Overført resultat	132.242	144.378	132.242	144.378
	Foreslået udbytte	0	5.000	0	5.000
	Egenkapital i alt	182.242	199.378	182.242	199.378
	Hensatte forpligtelser				
	Hensatte forpligtelser til skyldig byggemodning	158.330	111.970	158.330	111.970
11	Hensatte forpligtelser i alt	158.330	111.970	158.330	111.970
	Gældsforpligtelser				
	Kortfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til banker	60.315	124	60.315	124
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.760	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72	136	37	135
	Gæld til tilknyttede virksomheder	70	67	70	3.988
	Gæld til kapitalinteresser	9.839	9.079	4.194	0
	Anden gæld	3.605	3.917	2.961	3.719
		94.661	13.323	67.577	7.966
	Gældsforpligtelser i alt	94.661	13.323	67.577	7.966
	PASSIVER I ALT	435.233	324.671	408.149	319.314

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Begivenheder efter balancedagen
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser
- 14 Nærtstående parter
- 15 Resultatdisponering

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

		Koncern			
Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital				
	1. januar 2022	50.000	144.378	5.000	199.378
	Overført via resultatdisponering	0	-12.136	0	-12.136
	Udloddet udbytte	0	0	-5.000	-5.000
	Egenkapital				
	31. december 2022	50.000	132.242	0	182.242
		Modervirksomhed			
Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital				
	1. januar 2022	50.000	144.378	5.000	199.378
15	Overført via resultatdisponering	0	-12.136	0	-12.136
	Udloddet udbytte	0	0	-5.000	-5.000
	Egenkapital				
	31. december 2022	50.000	132.242	0	182.242

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2022	2021
	Årets resultat	-12.136	-5.835
16	Reguleringer	500	500
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-11.636	-5.335
17	Ændring i driftskapital	10.854	-6.487
	Betalt selskabsskat	0	-3
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	-782	-11.825
	Køb af materielle anlægsaktiver	-92.621	-10.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-92.621	-10.000
	Betalt udbytte	-5.000	-30.000
	Provenue ved optagelse af gæld til kreditinstitutter	60.191	124
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	55.191	-29.876
	Årets pengestrøm	-38.212	-51.701
	Likvider 1. januar	41.766	93.467
18	Likvider 31. december	3.554	41.766

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabet's øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stigsborg P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Med henblik på at opnå et mere retvisende billede er kapitalandele i datterselskaber reklassificeret fra anlægsaktiver til omsætningsaktiver i moderselskabets regnskab, da datterselskaberne er etableret med henblik på salg. Posten benævnes "Projekt datterselskaber til videresalg". Beløbet udgør 120,8 mio. kr. pr. 31. december 2022.

Herudover er skyldig byggemodning reklassificeret fra kortfristede gældsforpligtelser til hensatte forpligtelser i koncernregnskabet og i moderselskabets regnskab, da der er usikkerhed med hensyn til disses størrelse og forfaldstid. Beløbet udgør 158,3 mio. kr. pr. 31. december 2022.

Sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed. Reklassifikationerne har ingen effekt på resultat, balancesum, egenkapital eller nøgletal i 2022 og 2021.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Salget består af salg af byggefelter, hvor Stigsborg P/S i tilknytning hertil er forpligtet til at forestå den overordnede byggemodning af området.

Indtægter fra salg af byggefelter, indregnes på overdragelsestidspunktet (salgsmetoden) og anses sammen med den tilhørende byggemodning som en sammenhængende transaktion.

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.

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.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	5 år
---------------------	------

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i tilknyttede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i projektdatterselskaber til videresalg vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

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

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Projektdatterselskaber til videresalg måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i projektdatterselskaber til videresalg til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

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.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Projektdatterselskaber til videresalg er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse, jf. afsnittet "Værdiforringelse af anlægsaktiver".

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indestående i banker.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til fremtidig byggemodning m.v. vedrørende solgte byggefeltter, hvor selskabet har forpligtet sig til at udføre den overordnede byggemodning.

Hensatte forpligtelser til byggemodning indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder vedrører modtaget betaling forud for levering af modydelsen, og måles til nettorealiseringsværdien.

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 i form af indestående i banker.

2 Usikkerhed om indregning og måling

I koncernregnskabet og årsregnskabet indregnes omkostninger til fremtidig byggemodning m.v. vedrørende solgte byggefelter, hvor Stigsborg P/S har forpligtet sig til at udføre den overordnede byggemodning. I resultatopgørelsen indregnes således de omkostninger til fremtidig byggemodning m.v., der efter ledelsens bedste skøn vedrører de i regnskabsåret solgte byggefelter. Omkostningerne indregnes efter detaljerede budgetter, der er baseret på historiske erfaringer for byggemodning m.v. Størrelsen på omkostningerne til byggemodning m.v. vil afhænge af den fremtidige gennemførelse af opgaverne, prisudvikling på byggematerialer m.v. og er i sagens natur behæftet med usikkerhed.

Ledelsen har i 2022 revurderet budgettet for byggemodning m.v. af hele etape 1. Grundet den høje inflation forventes den fremtidige byggemodning at medføre stigende omkostninger for koncernen og selskabet i forhold til tidligere budgetter. Samlet forventes byggemodning af hele etape 1 således at blive ca. 61 mio. kr. dyrere end tidligere forventet. Dette har betydet en ekstra omkostning i resultatopgørelsen i 2022 med 14,8 mio. kr. på projekter solgt i 2022 og tidligere år.

Det er ledelsens vurdering, at de indregnede forpligtelser er indregnet på et kvalificeret grundlag og er tilstrækkelige til at dække de fremtidige forpligtelser.

3 Begivenheder efter balancedagen

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

4 Personaleomkostninger

Koncernen og selskabet har ingen ansatte.

Vederlaget til virksomhedens direktion er afholdt via managementaftale.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10	10	10	10
Andre finansielle omkostninger	1.539	562	1.519	460
	<u>1.549</u>	<u>572</u>	<u>1.529</u>	<u>470</u>
6 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2	2	0	0
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2022	2.094	10.000	12.094
Tilgange	0	92.621	92.621
Kostpris 31. december 2022	<u>2.094</u>	<u>102.621</u>	<u>104.715</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	930	0	930
Afskrivninger	498	0	498
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.428</u>	<u>0</u>	<u>1.428</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>666</u>	<u>102.621</u>	<u>103.287</u>

8 Varebeholdninger

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

9 Værdipapirer og kapitalandele

Modervirksomhed

Projektdatterselskaber til videresalg omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder		
P/S Stigsborg H1	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H2	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 H14	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H16	Aalborg	100,00 %
Komplementarselskabet SH ApS	Aalborg	100,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Saldo primo	50.000	50.000	243.500	243.500	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	243.000
Kapitalnedsættelse	0	0	-193.500	0	0
	50.000	50.000	50.000	243.500	243.000

Selskabskapitalen består af 50.000.000 stk. aktier a nom. 1 kr.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

11 Hensatte forpligtelser

Skyldig byggemodning m.v. omfatter de forventede fremtidige omkostninger til byggemodning m.v. vedrørende solgte byggefeltter, hvor Stigsborg P/S har forpligtet sig til at udføre den overordnede byggemodning, jf. også omtale i note 2. Af de hensatte forpligtelser forventes 40-50 mio. kr. at blive anvendt i 2023.

12 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 2.504 t.kr.

13 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Der er til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Stigsborg Havnefront udstedt ejer-pantebreve på nom. 1.300 t.kr., der giver pant i koncernens jordareal på Stigsborg Havnefront med en regnskabsmæssig værdi på 129 mio. kr. pr. 31. december 2022.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Nærtstående parter

Stigsborg P/S' nærtstående parter omfatter følgende:

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

t.kr.	2022	2021
Koncern		
Salg af byggefelter, byggemodning m.v. til moderselskab	43.288	0
Køb af byggemodning hos nærtstående part med betydelig indflydelse	69.672	33.876
Køb af anlægsaktiver hos nærtstående part med betydelig indflydelse	92.621	0
Lejeindtægt fra nærtstående part med betydelig indflydelse	543	530
Andre eksterne omkostninger fra nærtstående part med betydelig indflydelse	3.461	3.314
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10	10
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	48.398	47.246
Gæld til tilknyttede virksomheder	70	67
Gæld til kapitalinteresser	9.839	9.079
Modervirksomhed		
Salg af datterselskaber med tilhørende byggemodning til moderselskab	43.288	0
Køb af byggemodning hos nærtstående part med betydelig indflydelse	69.672	33.876
Andre eksterne omkostninger fra nærtstående part med betydelig indflydelse	3.461	3.314
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10	10
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser	135.132	47.246
Gæld til tilknyttede virksomheder	70	3.988
Gæld til kapitalinteresser	4.194	0

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		Modervirksomhed	
t.kr.		2022	2021
15 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.000
Overført resultat		-12.136	-10.835
		<u>-12.136</u>	<u>-5.835</u>
		Koncern	
t.kr.		2022	2021
16 Reguleringer			
Af- og nedskrivninger		498	498
Skat af årets resultat		2	2
		<u>500</u>	<u>500</u>
17 Ændring i driftskapital			
Ændring i projektbeholdninger		-55.502	-24.855
Ændring i tilgodehavender		-1.151	13.957
Ændring i leverandørgæld m.v.		21.147	4.411
Ændringer i skyldig byggemodning		46.360	0
		<u>10.854</u>	<u>-6.487</u>
18 Likvider, ultimo			
Likvide beholdninger ifølge balancen		3.554	41.766
		<u>3.554</u>	<u>41.766</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

2023-03-22 10:09:26 UTC



Mikael Arne Fogemann

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: 83d79cfb-278d-4d8d-871e-f7fdf3f91ac

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-03-22 10:12:15 UTC



Flemming Ellebæk Borreskov

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: 6a4ac283-4abf-44f3-acfb-32cbd0cb6e9c

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-03-22 10:49:52 UTC



Tom Peter Conny Johnsen

Dirigent

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: 5c24061c-72e3-49d3-aac4-511cc333e5d6

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-03-22 11:19:39 UTC



Tom Peter Conny Johnsen

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: 5c24061c-72e3-49d3-aac4-511cc333e5d6

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-03-22 11:19:39 UTC



Thomas Kastrup-Larsen

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: ea878c6a-9260-4b24-9439-4ed2df5c3d2b

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-03-22 14:18:12 UTC



Lars Asger Enggaard

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: f4998aff-d1b1-4682-a169-0f707e6bd9e9

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-03-22 22:09:43 UTC



Jan Nymark Thaysen

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: CVR:29189420-RID:0000000010068

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-27 10:26:11 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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.”

Helle Frederiksen

Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-836375436275

IP: 77.68.xxx.xxx

2023-04-03 11:25:25 UTC

NEM ID 

Søren V. Nejmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-03 11:35:17 UTC

NEM ID 

Thomas Kallehauge

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 62.66.xxx.xxx

2023-04-03 11:37:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TXU3O-YIKM0-AG05T-IP3D5-745FZ-L3HTP

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>