

# Stigsborg P/ S

Marathonvej 5, 9230 Svenstrup

CVR-nr. 39 51 92 75

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2022

Dirigent:

.....  
Tom Peter Conny Johnsen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
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 2021.

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 16. marts 2022  
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugerne 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 16. marts 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann  
statsaut. revisor  
mne32775

Thomas S. Kallehaug  
statsaut. revisor  
mne35422

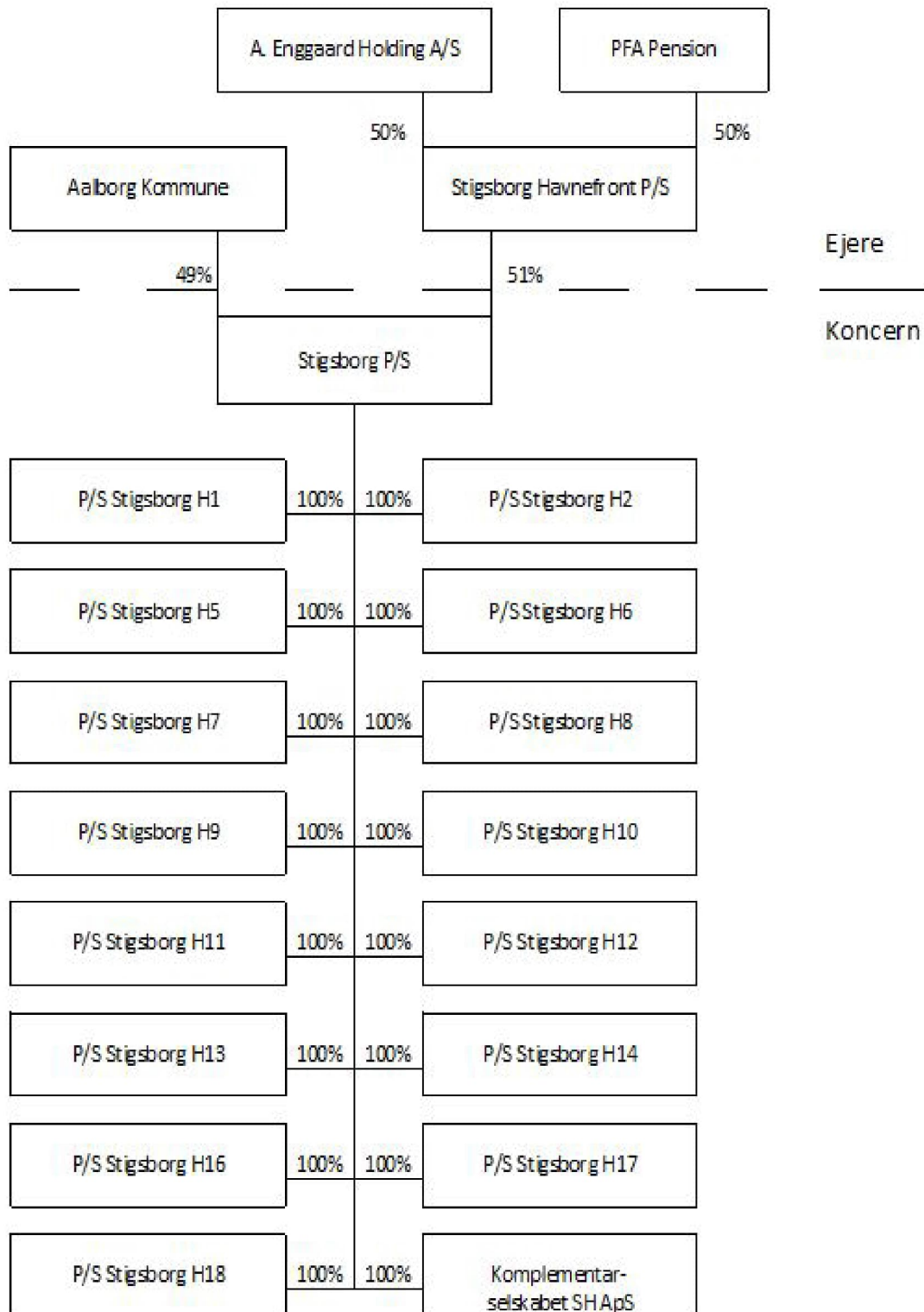
## Ledelsesberetning

### 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 Arealudviklingselskab Stigsborg 1 ApS
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Koncernoversigt



## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2021	2020	2019	2018
<b>Hovedtal</b>				
Resultat af primær drift	-5.276	2.548	-5.245	-4.850
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.835</b>	<b>2.197</b>	<b>-5.448</b>	<b>-5.012</b>
<b>Balance</b>				
Anlægsaktiver	11.164	1.662	23.437	0
Omsætningsaktiver	313.507	354.310	264.064	241.923
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>324.671</b>	<b>355.972</b>	<b>287.501</b>	<b>241.923</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>199.378</b>	<b>235.213</b>	<b>233.016</b>	<b>238.463</b>
Kortfristede gældsforpligtelser	125.293	120.759	0	3.460
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	-11.827	65.768	-11.677	-16.070
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	-10.000	-594	0	0
Heraf til investering i materielle anlægsaktiver	-10.000	-594	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-29.998	4	5	56.031
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-51.825</b>	<b>65.178</b>	<b>-11.672</b>	<b>39.961</b>
<b>Nøgletal</b>				
Afkastningsgrad	-1,6 %	0,8 %	-2,0 %	-2,0 %
Soliditetsgrad	61,4 %	66,1 %	81,0 %	98,6 %
Egenkapitalforrentning	-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 2021 udviser et underskud på 5.835 t.kr. mod et overskud på 2.197 t.kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 199.378 t.kr.

Koncernen har i 2021 investeret betydelige ressourcer i samarbejde med Aalborg Kommune i tilpasning af byplanlægning, kystfremrykning og byggemodning af etape 1 af Stigsborg Havnefront.

Koncernen har i 2021 ikke gennemført yderligere salg af arealer i 1. etape som forventet. 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.

Ledelsen anser med baggrund i ovenstående årets resultat for som forventet.

### 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 i proces med byggemodning af etape 1, og denne byggemodning fortsættes på fuld kraft i 2022. Koncernen har på nuværende tidspunkt i 2022 indgået aftaler om salg af flere grundarealer og er i positive forhandlinger om salg af flere. Salgene er betinget af, at der vedtages en byggeretsgivende lokalplan i 2022 for at Stigsborg P/S kan indtægtsføre salget i 2022.

Ledelsen forventer på den baggrund et positivt resultat i niveauet 5-10 mio.kr. for det kommende år.

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

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
		<b>Bruttofortjeneste/ bruttotab</b>			
		-4.778	2.980	-4.963	-8.414
3	Personaleomkostninger	0	0	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-498	-432	0	0
		<b>Resultat før finansielle poster</b>			
		-5.276	2.548	-4.963	-8.414
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-402	10.885
	Finansielle indtægter	15	3	0	0
4	Finansielle omkostninger	-572	-351	-470	-274
		<b>Resultat før skat</b>			
		-5.833	2.200	-5.835	2.197
5	Skat af årets resultat	-2	-3	0	0
		<b>Årets resultat</b>			
		-5.835	2.197	-5.835	2.197

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

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
		<b>AKTIVER</b>			
		<b>Anlægsaktiver</b>			
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	1.164	1.662	0	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	10.000	0	0	0
		<u>11.164</u>	<u>1.662</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
7	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	132.823	174.625
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>132.823</u>	<u>174.625</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.164</u>	<u>1.662</u>	<u>132.823</u>	<u>174.625</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>				
8	<b>Varebeholdninger</b>				
	Projektbeholdninger	224.488	199.633	98.751	72.986
		<u>224.488</u>	<u>199.633</u>	<u>98.751</u>	<u>72.986</u>
	<b>Tilgodehavender</b>				
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	11.404
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	47.246	56.945	47.246	56.945
	Tilgodehavende selskabsskat	3	2	0	0
	Andre tilgodehavender	4	4.263	0	989
		<u>47.253</u>	<u>61.210</u>	<u>47.246</u>	<u>69.338</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>41.766</u>	<u>93.467</u>	<u>40.495</u>	<u>43.849</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>313.507</u>	<u>354.310</u>	<u>186.492</u>	<u>186.173</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>324.671</u>	<u>355.972</u>	<u>319.315</u>	<u>360.798</u>

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

Note	t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
		<b>PASSIVER</b>			
		<b>Egenkapital</b>			
9	Selskabskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
	Overført resultat	144.378	155.213	144.378	155.213
	Foreslået udbytte	5.000	30.000	5.000	30.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>199.378</b>	<b>235.213</b>	<b>199.378</b>	<b>235.213</b>
		<b>Gældsforpligtelser</b>			
		<b>Kortfristede</b>			
		<b>gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til banker	124	0	124	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	136	1.107	136	1.108
	Gæld til tilknyttede virksomheder	67	65	3.988	4.296
	Gæld til associerede virksomheder	9.079	4.945	0	4.945
	Anden gæld	3.917	2.672	3.719	3.266
10	Skyldig byggemodning m.v.	111.970	111.970	111.970	111.970
		125.293	120.759	119.937	125.585
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>125.293</b>	<b>120.759</b>	<b>119.937</b>	<b>125.585</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>324.671</b>	<b>355.972</b>	<b>319.315</b>	<b>360.798</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Nærtstående parter
- 13 Resultatdisponering

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

### Egenkapitalopgørelse

		Koncern			
Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	<b>Egenkapital</b>				
	<b>1. januar 2021</b>	50.000	155.213	30.000	235.213
	Overført via resultatdisponering	0	-10.835	5.000	-5.835
	Udloddet udbytte	0	0	-30.000	-30.000
	<b>Egenkapital</b>				
	<b>31. december 2021</b>	50.000	144.378	5.000	199.378
		Modervirksomhed			
Note	t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	<b>Egenkapital</b>				
	<b>1. januar 2021</b>	50.000	155.213	30.000	235.213
13	Overført via resultatdisponering	0	-10.835	5.000	-5.835
	Udloddet udbytte	0	0	-30.000	-30.000
	<b>Egenkapital</b>				
	<b>31. december 2021</b>	50.000	144.378	5.000	199.378

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

### Pengestrømsopgørelse

Note	t.kr.	Koncern	
		2021	2020
	Årets resultat	-5.835	2.197
14	Reguleringer	500	435
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	-5.335	2.632
15	Ændring i driftskapital	-6.489	63.138
	Pengestrømme fra primær drift	-11.824	65.770
	Betalt selskabsskat	-3	-2
	<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-11.827</b>	<b>65.768</b>
	Køb af materielle anlægsaktiver	-10.000	-594
	<b>Pengestrømme til investeringsaktivitet</b>	<b>-10.000</b>	<b>-594</b>
	Betalt udbytte	-30.000	0
	Provenue ved optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	2	4
	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-29.998</b>	<b>4</b>
	<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-51.825</b>	<b>65.178</b>
	Likvider 1. januar	93.467	28.289
16	<b>Likvider 31. december</b>	<b>41.642</b>	<b>93.467</b>

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 2021 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)

##### Bruttofortjeneste/ bruttotab

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

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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.



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

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### 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 allokeres 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.

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 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)

##### 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.

##### 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 nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Skyldig byggemodning m.v.

Skyldige omkostninger til byggemodning m.v. omfatter de forventede fremtidige omkostninger til byggemodning m.v. vedrørende solgte byggefelter, hvor Stigsborg P/S har forpligtet sig til at udføre den overordnede byggemodning.

##### 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.

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

### Noter

#### 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 og er i sagens natur behæftet med usikkerhed.

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

#### 3 Personaleomkostninger

Koncernen og selskabet har ingen ansatte.

Vederlaget til virksomhedens direktion er afholdt via managementaftale.

t.kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10	10	10	10
Andre finansielle omkostninger	562	341	460	264
	<u>572</u>	<u>351</u>	<u>470</u>	<u>274</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2	3	0	0
	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Koncern		
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2021	2.094	0	2.094
Tilgange	0	10.000	10.000
Kostpris 31. december 2021	<u>2.094</u>	<u>10.000</u>	<u>12.094</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	432	0	432
Afskrivninger	498	0	498
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>930</u>	<u>0</u>	<u>930</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>1.164</u>	<u>10.000</u>	<u>11.164</u>

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

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	<b>Moder- virksomhed</b>
	<b>Kapitalandele i dattervirksom- heder</b>
Kostpris 1. januar 2021	164.037
Kostpris 31. december 2021	164.037
Værdireguleringer 1. januar 2021	10.588
Modtaget udbytte	-41.400
Årets resultat	-402
Værdireguleringer 31. december 2021	-31.214
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>132.823</b>

#### Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>		
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 H13	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H14	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H16	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H17	Aalborg	100,00 %
P/S Stigsborg H18	Aalborg	100,00 %
Komplementarselskabet SH ApS	Aalborg	100,00 %

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

### Noter

#### 8 Varebeholdninger

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

#### 9 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

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

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 blev i 2020 nedsat med 193.500 t.kr.

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

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

#### 10 Skyldig byggemodning m.v.

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.

#### 11 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 2.440 t.kr.

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**
**Noter**
**12 Nærtstående parter**

Stigsborg P/S' nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

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

**Betydelig indflydelse**

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/ Hjemsted</u>	<u>Grundlag for betydelig indflydelse</u>
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**

<u>t.kr.</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Koncern</b>		
Salg af byggefelter, byggemodning m.v. til moderselskab	0	155.902
Køb af byggemodning hos nærtstående part med betydelig indflydelse	33.876	30.514
Lejeindtægt fra nærtstående part med betydelig indflydelse	530	519
Andre eksterne omkostninger	3.314	3.371
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10	10
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	47.246	56.945
Gæld til tilknyttede virksomheder	67	65
Gæld til associerede virksomheder	9.079	4.945
<b>Modervirksomhed</b>		
Salg af datterselskaber med tilhørende byggemodning til moderselskab	0	114.102
Køb af byggemodning hos nærtstående part med betydelig indflydelse	33.876	30.514
Andre eksterne omkostninger fra nærtstående part med betydelig indflydelse	3.314	3.371
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10	10
Tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder	47.246	68.349
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.988	4.296
Gæld til associerede virksomheder	0	4.945

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

		<b>Modervirksomhed</b>	
t.kr.		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>13 Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000	30.000
Overført resultat		-10.835	-27.803
		<b>-5.835</b>	<b>2.197</b>
		<b>Koncern</b>	
t.kr.		<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>14 Reguleringer</b>			
Af- og nedskrivninger		498	432
Skat af årets resultat		2	3
		<b>500</b>	<b>435</b>
<b>15 Ændring i driftskapital</b>			
Ændring i projektbeholdninger		-24.855	814
Ændring i tilgodehavender		13.957	-2.957
Ændring i leverandørgæld m.v.		4.409	65.281
		<b>-6.489</b>	<b>63.138</b>
<b>16 Likvider, ultimo</b>			
Likvide beholdninger ifølge balancen		41.766	93.467
Kortfristet gæld til banker		-124	0
		<b>41.642</b>	<b>93.467</b>

# 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.”

## Helle Frederiksen

### Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-836375436275

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-03-18 08:56:18 UTC

NEM ID 

## Lars Asger Enggaard

### Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-282225476821

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-03-18 08:58:33 UTC

NEM ID 

## Anton Hessellund

### Direktion

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-154718510103

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-03-18 09:00:44 UTC

NEM ID 

## Flemming Ellebæk Borreskov

### Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-310864068792

IP: 85.202.xxx.xxx

2022-03-18 11:27:12 UTC

NEM ID 

## Tom Peter Conny Johnsen

### Dirigent

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750766529573

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-03-18 12:23:24 UTC

NEM ID 

## Tom Peter Conny Johnsen

### Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-750766529573

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-03-18 12:23:24 UTC

NEM ID 

## Jan Nymark Thaysen

### Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-464633846112

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-03-20 20:56:10 UTC

NEM ID 

## Mikael Arne Fogemann

### Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-196673751942

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-03-21 07:14:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ID1FP-80EWS-140T0-FJ6WA-JDXVE-XWEKK

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.”

## Thomas Kastrup-Larsen

### Bestyrelse

På vegne af: Stigsborg P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-565400108896

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-03-27 18:47:38 UTC

NEM ID 

## Thomas Kallehaug

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16566788

IP: 62.66.xxx.xxx

2022-03-27 22:02:31 UTC

NEM ID 

## Søren V. Nejmann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-03-28 17:54:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ID1FP-80EWS-140T0-FJ6WA-JDXVE-XWEKK

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>