

Stagehøj Ejendomme ApS
CVR-nr. 17049801
Toppen 21
5500 Middelfart

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

Dirigent

Navn: Ole Østergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2016	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stagehøj Ejendomme ApS

Toppen 21

5500 Middelfart

CVR-nr.: 17049801

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Ole Østergaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Stagehøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 30.11.2016

Direktion

Ole Østergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Stagehøj Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stagehøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 30.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Bjerregaard Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af ejendomme samt handel med værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 361 t.kr. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendom til salg, og måles til forventet nettoprovenu.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Bruttotab		(21.829)	(18.503)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(204.399)</u>	<u>(46.614)</u>
Driftsresultat		(226.228)	(65.117)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		237.462	(278.488)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		781.950	734.531
Andre finansielle indtægter		247.417	443.468
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(4.162)	(4.080)
Andre finansielle omkostninger		<u>(675.444)</u>	<u>(664.077)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		360.995	166.237
Skat af ordinært resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>360.995</u>	<u>166.237</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>360.995</u>	<u>166.237</u>
		<u>360.995</u>	<u>166.237</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Grunde og bygninger		0	2.004.399
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>2.004.399</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	2.300.832
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>0</u>	<u>2.300.832</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>4.305.231</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		1.800.000	0
Varebeholdninger		<u>1.800.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.695.467	10.569.666
Andre tilgodehavender		0	2.240
Tilgodehavende selskabsskat		26.799	46.557
Tilgodehavender		<u>13.722.266</u>	<u>10.618.463</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.550.264	3.027.755
Værdipapirer og kapitalandele		<u>2.550.264</u>	<u>3.027.755</u>
Likvide beholdninger		<u>70.197</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>18.142.727</u>	<u>13.646.218</u>
Aktiver		<u>18.142.727</u>	<u>17.951.449</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		8.241.419	7.880.424
Egenkapital		<u>11.241.419</u>	<u>10.880.424</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.036.617	1.090.600
Bankgæld		2.699.934	2.825.627
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.736.551</u>	<u>3.916.227</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	66.000	50.000
Bankgæld		2.852.640	2.848.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.047	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		212.242	208.080
Anden gæld		30.828	46.834
Periodeafgrænsningsposter		0	1.750
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.164.757</u>	<u>3.154.798</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.901.308</u>	<u>7.071.025</u>
Passiver		<u>18.142.727</u>	<u>17.951.449</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	7.880.424	10.880.424
Årets resultat	0	360.995	360.995
Egenkapital ultimo	3.000.000	8.241.419	11.241.419

Noter

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	46.614	46.614
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>157.785</u>	<u>0</u>
	<u>204.399</u>	<u>46.614</u>
		Andre an- læg, drifts- materiel og inventar kr.
2. Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger kr.	
Kostpris primo	2.330.697	27.430
Afgange	<u>(2.330.697)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>27.430</u>
Af- og nedskrivninger primo	(326.298)	(27.430)
Årets nedskrivninger	(157.785)	0
Årets afskrivninger	(46.614)	0
Tilbageførsel ved afgange	<u>530.697</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(27.430)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.628.892
Afgange		<u>(2.628.892)</u>
Kostpris ultimo		<u>0</u>
Opskrivninger primo		(328.060)
Andel af årets resultat		237.462
Tilbageførsel ved afgange		<u>90.598</u>
Opskrivninger ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
4. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	3.000.000	2.800.000	2.800.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>200.000</u>	<u>0</u>	<u>2.600.000</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>	<u>200.000</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	50.000	66.000	1.036.617
Bankgæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.699.934</u>
	<u>50.000</u>	<u>66.000</u>	<u>3.736.551</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Dansk Industri Rens Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabet 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelse til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.800.000 kr.

Ejendommen er sat til salg og oplyst under varebeholdninger.

Værdipapirer er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af værdipapirer udgør 2.550.264 kr.