



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

STAGEHØJVEJ 27 APS
STAGEHØJVEJ 27 A, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2016 - 31. MAJ 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. september 2017

Jens Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stagehøjvej 27 ApS Stagehøjvej 27 A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 58 14 19 Stiftet: 27. juni 2008 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. juni 2016 - 31. maj 2017
Direktion	Jens Christensen Niels Overgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Danske Bank Vestergade 3 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 for Stagehøjvej 27 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14. september 2017

Direktion:

Jens Christensen

Niels Overgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Stagehøjvej 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stagehøjvej 27 ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 14. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Kloborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af erhvervsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen måles til dagsværdi, som er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi, baseret på skøn vedrørende ejendommens drift og markedets forrentningskrav. I den udstrækning potentialet eller markedsrenten ændrer sig og investors rentekrav ændres, kan ejendommens skønnede dagsværdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I årets resultat er indeholdt negativ værdiregulering af investeringsejendommen til dagsværdi med 296 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
HUSLEJEINDTÆGTER		3.278.050	3.242
Andre eksterne omkostninger.....		-347.680	-842
BRUTTORESULTAT		2.930.370	2.400
Personaleomkostninger.....	1	-510.000	-30
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-296.385	-1.000
DRIFTSRESULTAT		2.123.985	1.370
Finansielle indtægter.....	2	28.125	86
Finansielle omkostninger.....	3	-530.040	-487
RESULTAT FØR SKAT		1.622.070	969
Skat af årets resultat.....	4	-358.258	-246
ÅRETS RESULTAT		1.263.812	723
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	650
Ekstraordinært udbytte.....		0	400
Anvendt af tidligere års overskud.....		-736.188	-327
I ALT		1.263.812	723

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendom.....		37.600.000	35.100
Materielle anlægsaktiver.....	5	37.600.000	35.100
ANLÆGSAKTIVER.....		37.600.000	35.100
Tilgodehavender fra salg.....		3.521	10
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.031
Andre tilgodehavender.....		222.104	86
Periodeafgrænsningsposter.....		18.850	19
Tilgodehavender.....		244.475	1.146
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		244.475	1.146
AKTIVER.....		37.844.475	36.246

BALANCE 31. MAJ

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		8.283.220	9.019
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	650
EGENKAPITAL.....	6	10.408.220	9.794
Hensættelse til udskudt skat.....		5.464.000	5.265
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.464.000	5.265
Banklån.....		27.201	125
Prioritetsgæld.....		18.855.450	17.899
Huslejedeposita.....		450.500	451
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	19.333.151	18.475
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.384.000	1.249
Gæld til pengeinstitutter.....		715.903	561
Gæld til associerede virksomheder.....		21.200	296
Selskabsskat.....		114.210	264
Anden gæld.....		403.791	342
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.639.104	2.712
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.972.255	21.187
PASSIVER.....		37.844.475	36.246
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015/16: 2)			
Løn og gager.....	510.000	30	
	510.000	30	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	86	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	28.125	0	
	28.125	86	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	530.040	487	
	530.040	487	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	159.258	348	
Regulering af udskudt skat.....	199.000	-102	
	358.258	246	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. juni 2016.....		49.409.711	
Tilgang.....		2.796.385	
Kostpris 31. maj 2017.....		52.206.096	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2016.....		-14.309.711	
Årets værdireguleringer.....		-296.385	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2017.....		-14.606.096	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2017.....		37.600.000	

Dagsværdi for selskabets ejendom

Ejendommen er beliggende i Silkeborg og omfatter 5 erhvervslejemål, som er fuldt udlejet til tredjemand på længerevarende lejekontrakter. Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet opgøres på grundlag af aktuelle lejeindtægter fraregnet ejendomsomkostninger mv. opgjort som et gennemsnit over de seneste 4 år.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,50% - 7,75%, som er fastlagt under hensyntagen til typen af lejemål og ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. maj 2016.....	125.000	8.679.041	0	8.804.041
Praksisændringer.....		340.367	650.000	990.367
Korrigeret egenkapital 1. juni 2016.....	125.000	9.019.408	650.000	9.794.408
Betalt udbytte.....			-650.000	-650.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-736.188	2.000.000	1.263.812
Egenkapital 31. maj 2017.....	125.000	8.283.220	2.000.000	10.408.220

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/6 2016 gæld i alt	31/5 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	234.506	137.201	110.000	0
Prioritetsgæld.....	19.038.501	20.129.450	1.274.000	13.509.000
Huslejedeposita.....	450.500	450.500	0	450.500
	19.723.507	20.717.151	1.384.000	13.959.500

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for den i balancen anførte restgæld til realkreditinstitutter, 20.129 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2017 udgør 37.600 tkr.

Til sikkerhed for selskabets bankmellemværende er der udstedt ejerpantebrev nom. 1.100 tkr., skadesløsbrev nom. 3.000 tkr. samt skadesløsbrev nom. 3.500 tkr., der giver pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2017 udgør 37.600 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stagehøjvej 27 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Forslag til udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse. Praksis ændres, til at foreslået udbytte indregnes som en selvstændig post i egenkapitalen.

Årsagen til praksisændringen er, at indregning af foreslået udbytte som gæld ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven i 2015.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. juni 2016 er forøget med 650 tkr. og pr. 31. maj 2017 er forøget med 2.000 tkr.

- Den til investeringsejendommen tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo 2015/16, som øges med 452 tkr., som modregnes ved reduktion af prioritetsgælden med 548 tkr. og forøgelse af hensat forpligtelse vedrørende udskudt skat med 96 tkr. Årets resultat for 2015/16 reduceres med 112 tkr., hvorfor praksisændringen netto påvirker egenkapitalen pr. 31. maj 2016 positivt med 340 tkr.

Praksisændringen har ingen effekt på indeværende års resultat, balancesummen eller egenkapitalen for regnskabsåret 2016/17.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.