



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 27A, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2017 - 31. MAJ 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. september 2018

Jens Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stagehøjvej 27 ApS Stagehøjvej 27A 8600 Silkeborg
	Telefon: +45 86 82 16 55 Telefax: +45 86 82 11 28
	CVR-nr.: 31 58 14 19 Stiftet: 27. juni 2008 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. juni 2017 - 31. maj 2018
Direktion	Jens Christensen Niels Godrum 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 2017 - 31. maj 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

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 24. september 2018

Direktion:

Jens Christensen

Niels Godrum 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 2017 - 31. maj 2018 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 24. september 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Kloborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19678

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 positiv værdiregulering af investeringsejendommen til dagsværdi med 84 tkr. Driften er bortset fra dagsværdireguleringen stabil i forhold til sidste år.

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	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
HUSLEJEINDTÆGTER		3.329.776	3.279
Andre eksterne omkostninger.....		-389.017	-350
BRUTTORESULTAT		2.940.759	2.929
Personaleomkostninger.....	1	-510.000	-510
Værdiregulering af investeringsejendom.....		83.731	-296
DRIFTSRESULTAT		2.514.490	2.123
Finansielle indtægter.....		3.350	28
Finansielle omkostninger.....		-521.787	-529
RESULTAT FØR SKAT		1.996.053	1.622
Skat af årets resultat.....	2	-441.484	-358
ÅRETS RESULTAT		1.554.569	1.264
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		800.000	2.000
Overført resultat.....		754.569	-736
I ALT		1.554.569	1.264

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendom.....		37.900.000	37.600
Materielle anlægsaktiver.....	3	37.900.000	37.600
ANLÆGSAKTIVER.....		37.900.000	37.600
Tilgodehavender fra salg.....		0	4
Andre tilgodehavender.....		47.822	222
Periodeafgrænsningsposter.....		240.804	19
Tilgodehavender.....		288.626	245
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		288.626	245
AKTIVER.....		38.188.626	37.845
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		9.037.789	8.283
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		800.000	2.000
EGENKAPITAL.....	4	9.962.789	10.408
Hensættelse til udskudt skat.....		5.619.000	5.464
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		5.619.000	5.464
Banklån.....		0	27
Prioritetsgæld.....		17.558.182	18.856
Deposita fra lejere.....		450.500	451
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	18.008.682	19.334
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.300.000	1.384
Gæld til pengeinstitutter.....		443.153	716
Selskabsskat.....		441.679	114
Anden gæld.....		2.413.323	425
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.598.155	2.639
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.606.837	21.973
PASSIVER.....		38.188.626	37.845
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016/17: 2)			
Løn og gager.....	510.000	510	
	510.000	510	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	286.484	159	
Regulering af udskudt skat.....	155.000	199	
	441.484	358	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. juni 2017.....		52.206.096	
Tilgang.....		216.269	
Kostpris 31. maj 2018.....		52.422.365	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2017.....		-14.606.096	
Årets værdireguleringer.....		83.731	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2018.....		-14.522.365	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2018.....		37.900.000	

Dagsværdi for selskabets ejendom

Ejendommen er beliggende i Silkeborg og omfatter 5 erhvervslejemål, som i regnskabsåret har været fuldt udlejet til tredjemand. 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.

Dagsværdien indeholder en delvist skønnet regulering vedrørende forventet tomgang mv. ved genudlejning af et lejemål.

NOTER

					Note
Egenkapital					4
	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	
Egenkapital 1. juni 2017.....	125.000	8.283.220	2.000.000	10.408.220	
Betalt udbytte.....			-2.000.000	-2.000.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		754.569	800.000	1.554.569	
Egenkapital 31. maj 2018.....	125.000	9.037.789	800.000	9.962.789	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/6 2017 gæld i alt	31/5 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	137.201	0	0	0	
Prioritetsgæld.....	20.129.449	18.858.182	1.300.000	12.147.000	
Deposita fra lejere.....	450.500	450.500	0	450.500	
	20.717.150	19.308.682	1.300.000	12.597.500	
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser					6
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for den i balancen anførte restgæld til realkreditinstitutter, 18.858 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2018 udgør 37.900 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 2018 udgør 37.900 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stagehøjvej 27 ApS for 2017/18 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

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 acontoskatter.

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.