



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 2018 - 31. MAJ 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. november 2019

---

Jens Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juni 2018 - 31. maj 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Stagehøjvej 27 ApS Stagehøjvej 27A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 58 14 19 Stiftet: 27. juni 2008 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. juni 2018 - 31. maj 2019
<b>Direktion</b>	Jens Christensen Niels Godrum Overgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Vestergade 3 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019.

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 8. november 2019

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 2018 - 31. maj 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 8. november 2019

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 negativ værdiregulering af investeringsejendommen til dagsværdi med 2.000 tkr. Driften er bortset fra dagsværdireguleringen primært påvirket af tomgang på et lejemål.

### 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	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>HUSLEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>2.882.504</b>	<b>3.330</b>
Andre eksterne omkostninger.....		-359.146	-389
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>2.523.358</b>	<b>2.941</b>
Personaleomkostninger.....	1	-517.500	-510
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-2.000.000	84
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.858</b>	<b>2.515</b>
Finansielle indtægter.....		0	3
Finansielle omkostninger.....		-605.020	-522
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-599.162</b>	<b>1.996</b>
Skat af årets resultat.....	2	129.268	-441
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-469.894</b>	<b>1.555</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	800
Overført resultat.....		-469.894	755
<b>I ALT</b> .....		<b>-469.894</b>	<b>1.555</b>

## BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendom.....		35.900.000	37.900
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>35.900.000</b>	<b>37.900</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>35.900.000</b>	<b>37.900</b>
Andre tilgodehavender.....		0	49
Periodeafgrænsningsposter.....		180.804	241
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>180.804</b>	<b>290</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>180.804</b>	<b>290</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.080.804</b>	<b>38.190</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		8.567.895	9.038
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	800
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>8.692.895</b>	<b>9.963</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.274.000	5.619
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.274.000</b>	<b>5.619</b>
Prioritetsgæld.....		16.859.241	17.558
Deposita fra lejere.....		340.500	451
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>17.199.741</b>	<b>18.009</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	895.000	1.300
Gæld til pengeinstitutter.....		548.566	444
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		68.000	81
Selskabsskat.....		465.153	442
Anden gæld.....		2.937.449	2.332
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.914.168</b>	<b>4.599</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.113.909</b>	<b>22.608</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.080.804</b>	<b>38.190</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017/18: 2)			
Løn og gager .....	517.500	510	
	<b>517.500</b>	<b>510</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	215.732	286	
Regulering af udskudt skat.....	-345.000	155	
	<b>-129.268</b>	<b>441</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. juni 2018.....		52.422.365	
<b>Kostpris 31. maj 2019.....</b>		<b>52.422.365</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2018.....		-14.522.365	
Årets værdireguleringer.....		-2.000.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2019.....</b>		<b>-16.522.365</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2019.....</b>		<b>35.900.000</b>	

**Dagsværdi for selskabets ejendom**

Ejendommen er beliggende i Silkeborg og omfatter 5 erhvervslejemål. 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 og forventede 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 skønnet regulering vedrørende tomgang og ombygningsbehov mv. ved genudlejning af et lejemål.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2018.....	125.000	9.037.789	800.000	9.962.789
Betalt udbytte.....			-800.000	-800.000
Forslag til resultatdisponering.....		-469.894		-469.894
<b>Egenkapital 31. maj 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>8.567.895</b>	<b>0</b>	<b>8.692.895</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/5 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Prioritetsgæld.....	17.754.241	895.000	13.274.000	18.858.182	1.300.000
Deposita fra lejere.....	340.500	0	0	450.500	0
	<b>18.094.741</b>	<b>895.000</b>	<b>13.274.000</b>	<b>19.308.682</b>	<b>1.300.000</b>

<b>Eventualposter mv. Eventualforpligtelser</b>	<b>6</b>
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
Til sikkerhed for den i balancen anførte restgæld til realkreditinstitutter, 17.754 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2019 udgør 35.900 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 35.900 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stagehøjvej 27 ApS for 2018/19 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.