



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**

**2015/16**

**9. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. november 2016**

---

**Jens Christensen**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Stagehøjvej 27 ApS Stagehøjvej 27 A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 58 14 19 Stiftet: 27. juni 2008 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. juni 2015 - 31. maj 2016
<b>Direktion</b>	Jens Christensen Niels Overgaard
<b>Revision</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 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juni 2016 - 31. maj 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 26. oktober 2016

Direktion

---

Jens Christensen

---

Niels Overgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Stagehøjvej 27 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Stagehøjvej 27 ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 26. oktober 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Per Kloborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I årets resultat er indeholdt negativ værdiregulering af investeringsejendommen til dagsværdi med 1.000 tkr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stagehøjvej 27 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

### 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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>HUSLEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>3.242.486</b>	<b>3.228</b>
Andre eksterne omkostninger.....		-842.623	-344
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>2.399.863</b>	<b>2.884</b>
Personaleomkostninger.....	1	-30.000	-33
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-1.000.000	912
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendom.....		112.856	-306
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.482.719</b>	<b>3.457</b>
Finansielle indtægter.....	2	85.314	98
Finansielle omkostninger.....	3	-486.231	-620
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.081.802</b>	<b>2.935</b>
Skat af årets resultat.....	4	-246.172	-679
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>835.630</b>	<b>2.256</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		650.000	1.200
Ekstraordinært udbytte.....		400.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-214.370	1.056
<b>I ALT</b> .....		<b>835.630</b>	<b>2.256</b>

## BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendom.....		35.100.000	36.100
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>35.100.000</b>	<b>36.100</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>35.100.000</b>	<b>36.100</b>
Tilgodehavender fra salg.....		10.438	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.031.235	1.920
Andre tilgodehavender.....		86.483	69
Periodeafgrænsningsposter.....		18.500	18
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.146.656</b>	<b>2.007</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.146.656</b>	<b>2.007</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.246.656</b>	<b>38.107</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		8.679.041	8.893
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>8.804.041</b>	<b>9.018</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.169.000	5.271
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.169.000</b>	<b>5.271</b>
Banklån.....		124.506	0
Prioritetsgæld.....		18.336.168	19.588
Huslejedepositum.....		450.500	451
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>18.911.174</b>	<b>20.039</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.248.700	1.126
Gæld til pengeinstitutter.....		563.155	68
Gæld til associerede virksomheder.....		296.200	0
Selskabsskat.....		263.606	780
Anden gæld.....		340.780	605
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		650.000	1.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.362.441</b>	<b>3.779</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.273.615</b>	<b>23.818</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.246.656</b>	<b>38.107</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	30.000	33	
	<b>30.000</b>	<b>33</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	85.314	98	
	<b>85.314</b>	<b>98</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	486.231	620	
	<b>486.231</b>	<b>620</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	348.172	482	
Regulering af udskudt skat.....	-102.000	197	
	<b>246.172</b>	<b>679</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. juni 2015.....		49.409.711	
<b>Kostpris 31. maj 2016.....</b>		<b>49.409.711</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2015.....		-13.309.711	
Årets værdireguleringer.....		-1.000.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2016.....</b>		<b>-14.309.711</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2016.....</b>		<b>35.100.000</b>	
Den gennemsnitlige anvendte diskonteringsfaktor ved beregningen af værdien af investeringsejendommen udgør 7,75%.			

## NOTER

Note

## Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2015.....	125.000	8.893.411	0	9.018.411
Betalt udbytte.....			-400.000	-400.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-214.370	400.000	185.630
<b>Egenkapital 31. maj 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>8.679.041</b>	<b>0</b>	<b>8.804.041</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/6 2015 gæld i alt	31/5 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	0	234.506	110.000	0
Prioritetsgæld.....	20.713.436	19.474.868	1.138.700	13.102.000
Huslejedepositum.....	450.500	450.500	0	450.500
	<b>21.163.936</b>	<b>20.159.874</b>	<b>1.248.700</b>	<b>13.552.500</b>

## Eventualposter mv.

8

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for den i balancen anførte gæld til realkreditinstitutter, 19.475 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør 35.100 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 2016 udgør 35.100 tkr.