



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 2021 - 31. MAJ 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. september 2022

Jens Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stagehøjvej 27 ApS Stagehøjvej 27A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 58 14 19 Stiftet: 27. juni 2008 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. juni 2021 - 31. maj 2022
Direktion	Jens Christensen Niels Godrum Overgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

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 2022

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 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 2022

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 værdiregulering af investeringsejendommen til dagsværdi med 933 tkr. før skat. Driften er bortset fra dagsværdireguleringen primært påvirket af en periode med fortsat tomgang på 1 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	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.501.945	2.428
Personaleomkostninger.....	1	-512.947	-557
Værdiregulering af investeringsejendom.....		933.196	-693
DRIFTSRESULTAT		2.922.194	1.178
Finansielle indtægter.....		637	0
Finansielle omkostninger.....		-362.512	-531
RESULTAT FØR SKAT		2.560.319	647
Skat af årets resultat.....	2	-566.050	-130
ÅRETS RESULTAT		1.994.269	517
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.994.269	517
I ALT		1.994.269	517

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendom.....		46.500.000	38.300
Materielle anlægsaktiver.....	3	46.500.000	38.300
ANLÆGSAKTIVER.....		46.500.000	38.300
Tilgodehavender fra salg.....		8.165	16
Andre tilgodehavender.....		160.694	422
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2
Periodeafgrænsningsposter.....		194.524	209
Tilgodehavender.....		363.383	649
Likvider.....		701.821	1.098
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.065.204	1.747
AKTIVER.....		47.565.204	40.047
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		12.903.163	10.909
EGENKAPITAL.....		13.028.163	11.034
Hensættelse til udskudt skat.....		5.956.000	5.539
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		5.956.000	5.539
Prioritetsgæld.....		18.840.895	19.972
Deposita fra lejere.....		563.850	372
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	19.404.745	20.344
Prioritetsgæld.....		1.125.000	1.120
Gæld til pengeinstitutter.....		6.448.646	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		68.000	68
Selskabsskat.....		78.334	0
Anden gæld.....		1.456.316	1.942
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.176.296	3.130
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		28.581.041	23.474
PASSIVER.....		47.565.204	40.047
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juni 2021.....	125.000	10.908.894	11.033.894
Forslag til resultatdisponering.....		1.994.269	1.994.269
Egenkapital 31. maj 2022.....	125.000	12.903.163	13.028.163

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	512.947	557	
	512.947	557	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	149.050	53	
Regulering af udskudt skat.....	417.000	77	
	566.050	130	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. juni 2021.....		55.015.386	
Tilgang		7.266.804	
Kostpris 31. maj 2022.....		62.282.190	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2021.....		-16.715.386	
Årets værdireguleringer.....		933.196	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2022.....		-15.782.190	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022.....		46.500.000	

Ejendommen er beliggende i Silkeborg og omfatter 5-6 erhvervslejemål. Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav pr. lejemål.

Driftsafkastet opgøres på grundlag af aktuelle og forventede lejeindtægter fraregnet ejendomsomkostninger mv. opgjort som et gennemsnit over de seneste 4-5 år.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,19%, som er fastlagt under hensyntagen til typen af lejemål og ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdien indeholder skønnede reguleringer vedrørende tomgang og ombygningsbehov mv. ved genudlejning af et lejemål.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/5 2022	Afdrag	Restgæld	31/5 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Prioritetsgæld.....	19.965.895	1.125.000	14.300.000	21.092.052	
Deposita fra lejere.....	563.850	0	0	371.750	
	20.529.745	1.125.000	14.300.000	21.463.802	
 Eventualposter mv.					 5
Eventualforpligtelser					
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for den i balancen anførte restgæld til realkreditinstitutter, 19.966 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2022 udgør 46.500 tkr.					
Til sikkerhed for selskabets bankmellemværende er der udstedt ejerpantebrev nom. 7.000 tkr. der giver pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2022 udgør 46.500 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stagehøjvej 27 ApS for 2021/22 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 ejendomsdrift, salg og administration 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, låneomkostninger 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.