



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 2022 - 31. MAJ 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. oktober 2023

Jens Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2022 - 31. maj 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stagehøjvej 27 ApS Stagehøjvej 27A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 58 14 19 Stiftet: 27. juni 2008 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. juni 2022 - 31. maj 2023
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 2022 - 31. maj 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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 2. oktober 2023

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 2022 - 31. maj 2023 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 2. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Damgaard Lunde
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46586

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af erhvervsejendommen 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendommen til dagsværdi med -113 tkr. før skat. Driften er bortset fra dagsværdireguleringen ikke påvirket af særlige forhold.

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	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.115.567	2.500
Personaleomkostninger.....	1	-616.435	-513
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-113.309	933
DRIFTSRESULTAT		2.385.823	2.920
Finansielle indtægter.....		1.411	1
Finansielle omkostninger.....		-547.181	-361
RESULTAT FØR SKAT		1.840.053	2.560
Skat af årets resultat.....	2	-406.992	-566
ÅRETS RESULTAT		1.433.061	1.994
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.433.061	1.994
I ALT		1.433.061	1.994

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendom.....		46.800.000	46.500
Materielle anlægsaktiver.....	3	46.800.000	46.500
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		40.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	40.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		46.840.000	46.500
Tilgodehavender fra salg.....		68.299	8
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		61.476	0
Andre tilgodehavender.....		150.539	160
Periodeafgrænsningsposter.....		151.322	195
Tilgodehavender.....		431.636	363
Likvider.....		613.622	701
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.045.258	1.064
AKTIVER.....		47.885.258	47.564
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		14.336.224	12.903
EGENKAPITAL.....		14.461.224	13.028
Hensættelse til udskudt skat.....		6.063.000	5.956
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		6.063.000	5.956
Prioritetsgæld.....		21.576.054	18.841
Banklån.....		1.906.736	0
Selskabsskat.....		299.992	0
Deposita fra lejere.....		563.850	564
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	24.346.632	19.405
Prioritetsgæld.....		1.290.000	1.125
Gæld til pengeinstitutter.....		251.600	6.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		68.000	68
Selskabsskat.....		9.334	78
Anden gæld.....		1.395.468	1.456
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.014.402	9.175
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		27.361.034	28.580
PASSIVER.....		47.885.258	47.564
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juni 2022.....	125.000	12.903.163	13.028.163
Forslag til resultatdisponering.....		1.433.061	1.433.061
Egenkapital 31. maj 2023.....	125.000	14.336.224	14.461.224

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	614.750	513	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.685	0	
	616.435	513	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	299.992	149	
Regulering af udskudt skat.....	107.000	417	
	406.992	566	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. juni 2022.....		62.282.190	
Tilgang		413.309	
Kostpris 31. maj 2023.....		62.695.499	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2022.....		-15.782.190	
Årets værdireguleringer.....		-113.309	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2023.....		-15.895.499	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023.....		46.800.000	

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 7,43%, 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
Finansielle anlægsaktiver					4
				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Tilgang				40.000	
Kostpris 31. maj 2023.....				40.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023.....				40.000	
 Langfristede gældsforpligtelser					 5
	31/5 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2022 gæld i alt	
Prioritetsgæld.....	22.866.054	1.290.000	16.300.000	19.965.895	
Banklån.....	2.158.336	251.600	900.000	0	
Selskabsskat.....	299.992	0	0	0	
Deposita fra lejere.....	563.850	0	0	563.850	
	25.888.232	1.541.600	17.200.000	20.529.745	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 300 tkr. pr. balancedagen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for den i balancen anførte restgæld til realkreditinstitutter, 22.866 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 udgør 46.800 tkr.					
Til sikkerhed for selskabets bankmellemværende, 2.158 tkr., er der udstedt ejerpantebrev nom. 4.821 tkr. der giver pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 udgør 46.800 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stagehøjvej 27 ApS for 2022/23 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 af resultat

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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.