





**Stage Ejendomme ApS**

**Bytoftevej 8**

**4560 Vig**

**CVR-nr.: 43269771**

**Årsrapport for**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2026

---

Mads Stage Nielsen  
Dirigent

 **DGGI**  
INDEPENDENT MEMBER

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025 .....	6
Balance pr. 30. september 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Stage Ejendomme ApS Bytoftevej 8 4560 Vig
	CVR-nr.: 43269771 Hjemsted: Odsherred Stiftelsesdato: 17. maj 2022 Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Direktion</b>	Mads Stage Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION HOLBÆK/GLOSTRUP GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB Kalundborgvej 133 4300 Holbæk
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 13. januar 2026 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Stage Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vig, den 13. januar 2026

### Direktion

Mads Stage Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i Stage Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Stage Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Holbæk, den 13. januar 2026

DANSK REVISION HOLBÆK/GLOSTRUP GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 28853343

**John Nielsen**  
Statsautoriseret revisor  
mne35451

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens primære aktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

Selskabets egenkapital udgør TDKK -191 pr. 30. september 2025, hvorved mere end 50% af selskabskapitalen er tabt. Det er ledelsen vurdering at selskabskapitalen reetableres i kommende regnskabsår. Det forventes at der i moderselskabet, på den ordinære generalforsamling, besluttes, at koncerntintern gældsforpligtelse eftergives som koncerntilskud, i et niveau der kan reetablere den negative egenkapital. Der henvises i øvrigt til note 1.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		251.075	193.631
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		251.075	193.631
Af- og nedskrivninger		-70.765	-65.263
<b>Resultat før finansielle poster</b>		180.310	128.368
Finansielle omkostninger	3	-348.409	-211.593
<b>Resultat før skat</b>		-168.099	-83.225
Skat af årets resultat		36.974	18.244
<b>Årets resultat</b>		<b>-131.125</b>	<b>-64.981</b>

	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-131.125	-64.981
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-131.125</b>	<b>-64.981</b>

**Balance 30. september 2025**

	Note	2024/25	2023/24
		kr	kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.629.814	2.659.630
Materielle anlægsaktiver under udførelse		5.626.960	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		295.100	336.050
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.551.874</b>	<b>2.995.680</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.551.874</b>	<b>2.995.680</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		93.654	69.806
Andre tilgodehavender		539.111	1.130
Periodeafgrænsningsposter		1.075	5.446
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>633.840</b>	<b>76.382</b>
Likvide beholdninger		173.702	250.454
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>807.542</b>	<b>326.836</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.359.416</b>	<b>3.322.516</b>

## Balance 30. september 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-231.291	-100.166
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-191.291</b>	<b>-60.166</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		58.010	41.766
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>58.010</b>	<b>41.766</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.489.755	1.600.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>1.489.755</b>	<b>1.600.315</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		106.000	69.000
Banker		3.113.977	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.682	15.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.520.283	1.596.200
Deposita		84.000	60.000
Anden gæld		0	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.002.942</b>	<b>1.740.601</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.492.697</b>	<b>3.340.916</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.359.416</b>	<b>3.322.516</b>
Oplysninger om kapitalberedskab	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	40.000	-100.166	-60.166
Årets resultat	0	-131.125	-131.125
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>-231.291</b>	<b>-191.291</b>

## Noter

### 1. Oplysninger om kapitalberedskab

Selskabets egenkapital udgør TDKK -191 pr. 30. september 2025, hvorved mere end 50% af selskabskapitalen er tabt. Det er ledelsen vurdering at selskabskapitalen reetableres i kommende regnskabsår. Det forventes at der i moderselskabet, på den ordinære generalforsamling, besluttet, at koncernintern gældsforpligtelse eftergives som koncerntilskud, i et niveau der kan reetablere den negative egenkapital.

### 2. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	187.432	117.225
Øvrige finansielle omkostninger	160.977	94.368
I alt	<u>348.409</u>	<u>211.593</u>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 1.056.000 kr

### 5. Eventualforpligtelser

#### *Sambeskatning*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.611, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør TDKK 8.257.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stage Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter 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.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10 - 50 år	0 - 60 %

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre anlæg driftsmateriel og inventar 3 - 10 år 0 - 20 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.