

Stage Skov Invest ApS

CVR-nr.: 42017426

Poppelvej 6
5230 Odense M

Årsrapport
6. januar 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/11/2022

Ole Skov Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Stage Skov Invest ApS
Poppelvej 6
5230 Odense M

CVR-nr.: 42017426
Regnskabsår: 06/01/2021 - 30/06/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 06. januar 2021 - 30. juni 2022 for Stage Skov Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 30/11/2022

Direktion

Ole Skov Hansen

Simon Stage Jensen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis inden for området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode ved et afkast på 4%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 26.927 kr., og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 66.927 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Det er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

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.

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætningen og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens

løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 balancedages lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateres til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregning foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdi oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretaget på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse 6. jan. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22
		kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		63.446
Resultat af ordinær primær drift		63.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		52.270
Øvrige finansielle omkostninger		-81.194
Ordinært resultat før skat		34.522
Skat af årets resultat		-7.595
Årets resultat		26.927
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		26.927
I alt		26.927

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		2.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.450.000
Andre tilgodehavender		2.500
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.500
Anlægsaktiver i alt		2.452.500
AKTIVER I ALT		2.452.500

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		26.927
Egenkapital i alt		66.927
Hensættelse til udskudt skat		7.595
Hensatte forpligtelser i alt		7.595
Gæld til realkreditinstitutter		658.872
Gæld til banker		670.208
Ansvarlig lånekapital		827.241
Deposita		43.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.199.921
Gæld til realkreditinstitutter		9.177
Gæld til banker		128.120
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40.760
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		178.057
Gældsforpligtelser i alt		2.377.978
PASSIVER I ALT		2.452.500

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	2.397.730
Kostpris ultimo	2.397.370
Værdireguleringer primo	0
Årets værdiregulering	52.270
Værdiregulering ultimo	52.270
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.450.000

Ejendommene er værdiansat på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastet er opgjort som det forventede driftsresultat for 2022/23 og med en afkastsats på 4%. Hvis afkastsatsen var fastsat til 4,25% ville ejendomsværdien være 2.306 t.kr., mens en afkastsats på 3,75% ville medføre en ejendomsværdi på 2.609 t.kr. Ejendommene anvendes til privat boligudlejning i Odense. Ejendommene er værdisat på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.048 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en bogført værdi på 2.450 t.kr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0