

---

# Stage Skov Invest ApS

**CVR-nr.: 42017426**

Poppelvej 6  
5230 Odense M

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

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

**30/12/2025**

---

**Ole Skov Hansen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Stage Skov Invest ApS  
Poppelvej 6  
5230 Odense M

CVR-nr.: 42017426  
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 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 M, den 30/12/2025

## Direktion

Ole Skov Hansen

Simon Stage

# 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 4,15%.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på 13.102 kr., og virksomhedens balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 85.379 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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 nominel 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 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>109.638</b>	<b>100.481</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>109.638</b>	<b>100.481</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.435	-1.995
Øvrige finansielle omkostninger		-123.000	-102.980
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-16.797</b>	<b>-4.494</b>
Skat af årets resultat		3.695	1.033
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.102</b>	<b>-3.461</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-13.102	-3.461
<b>I alt</b>		<b>-13.102</b>	<b>-3.461</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		kr. 2.625.000	kr. 2.475.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>2.625.000</b>	<b>2.475.000</b>
Andre tilgodehavender		2.500	8.869
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.500</b>	<b>8.869</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.627.500</b>	<b>2.483.869</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.627.500</b>	<b>2.483.869</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		45.379	58.481
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>85.379</b>	<b>98.481</b>
Hensættelse til udskudt skat		12.316	16.011
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>12.316</b>	<b>16.011</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.341.396	640.447
Gæld til banker		0	639.044
Ansvarlig lånekapital		983.584	952.170
Deposita		44.496	44.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.369.476</b>	<b>2.276.157</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.606	30.089
Gæld til banker		117.273	56.764
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.000	0
Periodeafgrænsningsposter		6.450	6.367
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>160.329</b>	<b>93.220</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.529.805</b>	<b>2.369.377</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.627.500</b>	<b>2.483.869</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	2.399.725
Tilgang	153.435
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.553.160</b>
Værdireguleringer primo	75.275
Årets værdiregulering	-3.435
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>71.840</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.475.000</b>

Ejendommene er værdiansat på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastet er opgjort som det forventede driftsresultat for 2025/26 og med en afkastsats på 4,15%. Hvis afkastsatsen var fastsat til 4,25% ville ejendomsværdien være 2.567 t.kr., mens en afkastsats på 4,00% ville medføre en ejendomsværdi på 2.726 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 2.257 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 2.625 t.kr.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024/25</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0