
Stage Skov Invest ApS

CVR-nr.: 42017426

Poppelvej 6
5230 Odense M

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

28/12/2023

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: 01/07/2022 - 30/06/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 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 28/12/2023

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 4,25%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 35.015 kr., og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 101.943 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. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		107.379	63.446
Resultat af ordinær primær drift		107.379	63.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		25.000	52.270
Øvrige finansielle omkostninger		-87.488	-81.194
Ordinært resultat før skat		44.891	34.522
Skat af årets resultat		-9.876	-7.595
Årets resultat		35.015	26.927

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.475.000	2.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.475.000	2.450.000
Andre tilgodehavender		2.500	2.500
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.500	2.500
Anlægsaktiver i alt		2.477.500	2.452.500
Likvide beholdninger		12.365	0
Omsætningsaktiver i alt		12.365	0
AKTIVER I ALT		2.489.865	2.452.500

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		61.943	26.927
Egenkapital i alt		101.943	66.927
Hensættelse til udskudt skat		16.999	7.595
Hensatte forpligtelser i alt		16.999	7.595
Gæld til realkreditinstitutter		649.718	658.872
Gæld til banker		655.594	670.208
Ansvarlig lånekapital		863.814	827.241
Deposita		43.600	43.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.212.726	2.199.921
Gæld til realkreditinstitutter		32.655	9.177
Gæld til banker		84.311	128.120
Skyldig selskabsskat		471	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40.760	40.760
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		158.197	178.057
Gældsforpligtelser i alt		2.370.923	2.377.978
PASSIVER I ALT		2.489.865	2.452.500

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	2.397.730
Tilgang	0
Kostpris ultimo	2.397.370
Værdireguleringer primo	52.270
Årets værdiregulering	25.000
Værdiregulering ultimo	77.270
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.475.000

Ejendommene er værdiansat på basis af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastet er opgjort som det forventede driftsresultat for 2023/24 og med en afkastsats på 4,25%. Hvis afkastsatsen var fastsat til 4,50% ville ejendomsværdien være 2.317 t.kr., mens en afkastsats på 4,00% ville medføre en ejendomsværdi på 2.608 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 2.073 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 2.475 t.kr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022/23
	0