

Stagehøjvej 27 ApS

Stagehøjvej 27A, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 31 58 14 19

Årsrapport 2024/25

1. juni - 31. maj

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. november 2025

Jens Christensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00
Silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk



BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juni 2024 - 31. maj 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Stagehøjvej 27 ApS
Stagehøjvej 27A
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31 58 14 19
Stiftet: 27. juni 2008
Kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. juni 2024 - 31. maj 2025

Direktion Jens Christensen
Niels Godrum Overgaard

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

Pengeinstitut Nykredit Bank
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

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 26. november 2025

Direktion:

Jens Christensen

Niels Godrum Overgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Stagehøjvej 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stagehøjvej 27 ApS for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 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 26. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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 -3.806 tkr. før skat. Driften er bortset fra dagsværdireguleringen primært påvirket af midlertidig lejetomgang. Ejendommen er pr. 1/7 2025 fuldt udlejet.

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	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
Bruttofortjeneste		2.768.132	3.434
Personaleomkostninger	1	-650.650	-650
Værdiregulering af investeringsejendom		-3.805.807	-1.129
Driftsresultat		-1.688.325	1.655
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-260.001	-40
Andre finansielle indtægter	2	21.222	20
Øvrige finansielle omkostninger		-732.687	-537
Resultat før skat		-2.659.791	1.098
Skat af årets resultat	3	519.953	-252
Årets resultat		-2.139.838	846
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		270.000	260
Overført resultat		-2.409.838	586
I alt		-2.139.838	846

Balance 31. maj

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Investeringsejendom		44.700.000	45.600
Materielle anlægsaktiver	4	44.700.000	45.600
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.000	0
Finansielle anlægsaktiver	5	40.000	0
Anlægsaktiver		44.740.000	45.600
Tilgodehavender fra salg		4.907	13
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		236.821	402
Andre tilgodehavender		398.040	217
Periodeafgrænsningsposter		108.985	133
Tilgodehavender		748.753	765
Likvider		200.321	332
Omsætningsaktiver		949.074	1.097
Aktiver		45.689.074	46.697

Balance 31. maj

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Anparts kapital		125.000	125
Overført overskud		12.512.219	14.922
Foreslået udbytte for regnskabsåret		270.000	260
Egenkapital		12.907.219	15.307
Hensættelse til udskudt skat		5.181.000	5.904
Hensatte forpligtelser		5.181.000	5.904
Obligationslån		23.776.607	20.329
Banklån		1.000.000	1.687
Selskabsskat		133.636	306
Skyldig sambeskatningsbidrag		28.411	0
Deposita fra lejere		390.750	564
Langfristede gældsforpligtelser	6	25.329.404	22.886
Obligationslån		1.000.000	1.270
Gæld til pengeinstitutter		0	241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	60
Sambeskatningsbidrag		61.036	61
Anden gæld		1.150.415	968
Kortfristede gældsforpligtelser		2.271.451	2.600
Gældsforpligtelser		27.600.855	25.486
Passiver		45.689.074	46.697
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2024	125.000	14.922.057	260.000	15.307.057
Forslag til resultatdisponering		-2.409.838	270.000	-2.139.838
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-260.000	-260.000
Egenkapital 31. maj 2025	125.000	12.512.219	270.000	12.907.219

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	650.650	650
	650.650	650
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.516	9
Finansielle indtægter i øvrigt	6.706	11
	21.222	20
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	203.047	411
Regulering af udskudt skat	-723.000	-159
	-519.953	252
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendom
Kostpris 1. juni 2024		62.624.699
Tilgang		2.905.807
Kostpris 31. maj 2025		65.530.506
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2024		-17.024.699
Årets værdireguleringer		-3.805.807
Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2025		-20.830.506
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2025		44.700.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ejendommen er beliggende i Silkeborg og er opdelt i 7 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. Dagsværdien indeholder skønnede reguleringer vedrørende evt. tomgang og ombygningsbehov mv.

Driftsafkastet opgøres på grundlag af aktuelle og forventede lejeindtægter fraregnet ejendomsomkostninger mv. opgjort som et gennemsnit over de seneste 5-6 år.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,57%, som er fastlagt under hensyntagen til typen af lejemål og ejendommens beliggenhed mv.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. juni 2024	40.000
Tilgang	300.000
Kostpris 31. maj 2025	340.000
Værdireguleringer 1. juni 2024	-39.999
Årets værdireguleringer	-260.001
Værdireguleringer 31. maj 2025	-300.000
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2025	40.000

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/5 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2024 gæld i alt
Obligationslån	24.776.607	1.000.000	19.575.000	21.598.156
Banklån	1.000.000	0	200.000	1.922.733
Selskabsskat	133.636	0	0	305.624
Skyldig sambeskatningsbidrag	28.411	0	0	0
Deposita fra lejere	390.750	0	390.750	563.850
	26.329.404	1.000.000	20.165.750	24.390.363

Noter

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet NOJCH Energi ApS omfattende tilsagn om fortsat likviditetsmæssig støtte og fortsat kredit på mellemregningstilgodehavende.

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 134 tkr. pr. balancedagen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for den i balancen anførte restgæld til realkreditinstitutter, 24.777 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2025 udgør 44.700 tkr.

Til sikkerhed for selskabets bankmellemværende, 1.000 tkr., er der udstedt ejerpantebrev nom. 1.500 tkr. der giver pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2025 udgør 44.700 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stagehøjvej 27 ApS for 2024/25 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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

Indtægter af kapitalandele omfatter modtagne udbytter samt nedskrivning af anskaffelsessum. 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 årets 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 diskonteringsats 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi.