



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

STAGEHØJVEJ 27 APS
STAGEHØJVEJ 27A, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2023 - 31. MAJ 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. oktober 2024

Jens Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stagehøjvej 27 ApS Stagehøjvej 27A 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 31 58 14 19 Stiftet: 27. juni 2008 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. juni 2023 - 31. maj 2024
Direktion	Jens Christensen Niels Godrum Overgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

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 22. oktober 2024

Direktion:

Jens Christensen

Niels Godrum Overgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Stagehøjvej 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stagehøjvej 27 ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 22. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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 -1.129 tkr. før skat. Driften er bortset fra dagsværdireguleringen ikke påvirket af særlige forhold.

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	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.432.496	3.116
Personaleomkostninger.....	1	-650.265	-616
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-1.129.200	-113
DRIFTSRESULTAT		1.653.031	2.387
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-39.999	0
Andre finansielle indtægter	2	20.542	1
Øvrige finansielle omkostninger		-536.081	-548
RESULTAT FØR SKAT		1.097.493	1.840
Skat af årets resultat.....	3	-251.660	-407
ÅRETS RESULTAT		845.833	1.433
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		260.000	0
Overført resultat.....		585.833	1.433
I ALT		845.833	1.433

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendom.....		45.600.000	46.800
Materielle anlægsaktiver.....	4	45.600.000	46.800
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		1	40
Finansielle anlægsaktiver.....	5	1	40
ANLÆGSAKTIVER.....		45.600.001	46.840
Tilgodehavender fra salg.....		12.916	68
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		401.542	61
Andre tilgodehavender.....		215.040	150
Periodeafgrænsningsposter.....		133.131	151
Tilgodehavender.....		762.629	430
Likvider.....		329.725	614
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.092.354	1.044
AKTIVER.....		46.692.355	47.884
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		14.922.057	14.336
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		260.000	0
EGENKAPITAL.....		15.307.057	14.461
Hensættelse til udskudt skat.....		5.904.000	6.063
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		5.904.000	6.063
Obligationslån.....		20.328.156	21.576
Banklån.....		1.686.733	1.906
Selskabsskat.....		305.624	300
Deposita fra lejere.....		563.850	564
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	22.884.363	24.346
Obligationslån.....		1.270.000	1.290
Gæld til pengeinstitutter.....		236.000	250
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		60.000	68
Selskabsskat.....		0	9
Sambeskatningsbidrag.....		61.036	0
Anden gæld.....		969.899	1.397
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.596.935	3.014
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.481.298	27.360
PASSIVER.....		46.692.355	47.884
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2023.....	125.000	14.336.224	0	14.461.224
Forslag til resultatdisponering.....		585.833	260.000	845.833
Egenkapital 31. maj 2024.....	125.000	14.922.057	260.000	15.307.057

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	650.212	614	
Andre omkostninger til social sikring.....	53	2	
	650.265	616	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	9.396	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	11.146	1	
	20.542	1	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	410.660	300	
Regulering af udskudt skat.....	-159.000	107	
	251.660	407	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. juni 2023.....		62.695.499	
Tilgang.....		-70.800	
Kostpris 31. maj 2024.....		62.624.699	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juni 2023.....		-15.895.499	
Årets værdireguleringer.....		-1.129.200	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. maj 2024.....		-17.024.699	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024.....		45.600.000	

Ejendommen er beliggende i Silkeborg og omfatter 5-6 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 tomgang og ombygningsbehov mv. ved genudlejning af et lejemål.

Driftsafkastet opgøres på grundlag af aktuelle og forventede lejeindtægter fraregnet ejendomsomkostninger mv. opgjort som et gennemsnit over de seneste 4-5 år.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 7,42%, 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.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
				Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
kr.					
Kostpris 1. juni 2023.....				40.000	
Kostpris 31. maj 2024.....				40.000	
Årets værdireguleringer				-39.999	
Værdireguleringer 31. maj 2024.....				-39.999	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024.....				1	
Langfristede gældsforpligtelser					6
kr.	31/5 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2023 gæld i alt	
Obligationslån.....	21.598.156	1.270.000	15.100.000	22.866.055	
Banklån.....	1.922.733	236.000	675.000	2.158.336	
Selskabsskat.....	305.624	0	0	299.992	
Deposita fra lejere.....	563.850	0	0	563.850	
	24.390.363	1.506.000	15.775.000	25.888.233	
Eventualposter mv.					7
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 306 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for den i balancen anførte restgæld til realkreditinstitutter, 21.598 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2024 udgør 45.600 tkr.					
Til sikkerhed for selskabets bankmellemværende, 1.923 tkr., er der udstedt ejerpantebrev nom. 4.821 tkr. der giver pant i investeringsejendommen Stagehøjvej 27, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2024 udgør 45.600 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stagehøjvej 27 ApS for 2023/24 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 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 deklareres.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 diskonteringsssats 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.