

Staermose Ejendomme ApS

Aahavevej 13, 8300 Odder

CVR-nr. 33 87 37 27

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2024

Dirigent:

.....
John Stærmose

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Staermose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 3. april 2024

Direktion:

.....
John Stærmosé

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Staermose Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Staermose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Henry Vesterholm
statsaut. revisor
mne10157

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Staermose Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Aahavevej 13, 8300 Odder
CVR-nr.	33 87 37 27
Stiftet	23. august 2011
Hjemstedskommune	Odder
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	86 56 02 00
Direktion	John Stærmosé
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i at investere i fast ejendom samt udleje af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 38.836 kr. mod et overskud på 312.186 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 1.952.116 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der ikke identificeret yderligere væsentlige begivenheder efter balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	2.276.199	2.204.151
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.052.133	-988.820
	Resultat før finansielle poster	1.224.066	1.215.331
3	Finansielle indtægter	22.609	14.460
4	Finansielle omkostninger	-1.144.139	-799.646
	Resultat før skat	102.536	430.145
5	Skat af årets resultat	-63.700	-117.959
	Årets resultat	38.836	312.186
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	38.836	312.186
		38.836	312.186

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	44.121.640	37.256.062
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.899	0
		<u>44.141.539</u>	<u>37.256.062</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.141.539</u>	<u>37.256.062</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.536	15.536
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	727.234	565.184
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	259.400	139.441
	Andre tilgodehavender	1.442.312	3.852
		<u>2.444.482</u>	<u>724.013</u>
	Likvide beholdninger	<u>941.370</u>	<u>34.975</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.385.852</u>	<u>758.988</u>
	AKTIVER I ALT	<u>47.527.391</u>	<u>38.015.050</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.452.116	1.413.280
	Egenkapital i alt	<u>1.952.116</u>	<u>1.913.280</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.408.400	1.085.300
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.408.400</u>	<u>1.085.300</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.298.168	13.985.790
		<u>13.298.168</u>	<u>13.985.790</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	687.621	828.616
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.426.080	1.613.788
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.388.934	443.483
	Anden gæld	21.643.510	14.200.112
		3.722.562	3.944.681
		<u>30.868.707</u>	<u>21.030.680</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.166.875</u>	<u>35.016.470</u>
	PASSIVER I ALT	<u>47.527.391</u>	<u>38.015.050</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.101.094	1.601.094
Overført via resultatdisponering	0	312.186	312.186
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.413.280	1.913.280
Overført via resultatdisponering	0	38.836	38.836
Egenkapital 31. december 2023	500.000	1.452.116	1.952.116

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Staermose Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter omfatter udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Bygningsinstallationer	10-15 år

Pligten til løbende at vurdere restværdien betyder ikke, at der kan tages hensyn til en forventet fremtidig prisudvikling på aktivet. Der skal alene tages hensyn til konstaterede prisstigninger ved revurdering af restværdien.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Staermose Holding ApS og dattervirksomhederne. Dattervirksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i konsolideringen i regnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor den udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet Staermose Holding ApS er administrationselskab for samskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring af 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 og for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende selskabsskat eller skyldig selskabsskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 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.

Andre gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har alene haft tilknyttet en direktør, der ikke har modtaget vederlag.

kr.	2023	2022
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.609	14.460
	<u>22.609</u>	<u>14.460</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	623.360	283.049
Andre finansielle omkostninger	520.779	516.597
	<u>1.144.139</u>	<u>799.646</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-259.400	-139.441
Årets regulering af udskudt skat	323.100	257.400
	<u>63.700</u>	<u>117.959</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	42.274.728	0	42.274.728
Tilgang i årets løb	7.917.374	20.236	7.937.610
Kostpris 31. december 2023	<u>50.192.102</u>	<u>20.236</u>	<u>50.212.338</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	5.018.666	0	5.018.666
Årets afskrivninger	1.051.796	337	1.052.133
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>6.070.462</u>	<u>337</u>	<u>6.070.799</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>44.121.640</u>	<u>19.899</u>	<u>44.141.539</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.985.789	687.621	13.298.168	9.826.843
	<u>13.985.789</u>	<u>687.621</u>	<u>13.298.168</u>	<u>9.826.843</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset kaution for Staermose Industry A/S' mellemværende med bank, som udgør 4.560 t.kr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har endvidere stillet kaution for Staermose Industry A/S' leasingforpligtelser, som udgør 26.494 t.kr. pr. 31. december 2023.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige virksomheder i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 14.673 t.kr., er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 42.455 t.kr.

Til sikkerhed for Staermose Industry A/S' gæld over for pengeinstitutter og leasingforpligtelse på 31.053 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve på i alt 12.283 t.kr. i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed, eller pant udgør 44.122 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld på 3.426 t.kr. er der udstedt ejerpantebreve på i alt 12.283 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44.122 t.kr.

10 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Staermose Holding ApS	Odder	Erhvervsstyrelsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Hegner Stærmose

Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 5e464580-bbff-4767-997d-678c67f2d66f

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-04-03 13:54:41 UTC



John Hegner Stærmose

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 5e464580-bbff-4767-997d-678c67f2d66f

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-04-03 13:54:41 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-03 14:14:58 UTC



Henry Vesterholm

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: ec10f84c-8f53-4f53-8333-619996dca897

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-04 12:30:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 21TDC-M00AI-TQWS4-YYCEC-HTYD-I-N2IIF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**