

# Staermose Ejendomme ApS

Aahavevej 13, 8300 Odder

CVR-nr. 33 87 37 27

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2020

Dirigent:

.....  
John Stærmosé





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Staermose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odde, den 15. maj 2020  
Direktion:

.....  
John Stærmosé

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## 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 2019 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 FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 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 15. maj 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

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	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 373.481 kr. mod et overskud på 343.764 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 1.248.571 kr.

Underskuddet kan henføres til igangværende opførelse af bygning.

### Særlige risici

Det igangværende virusudbrud af Covid-19 vil få en påvirkning af virksomheden. Den potentielle effekt på virksomhedens finansielle stilling vil naturligt afhænge af varigheden og omfanget af virusudbruddet, som ikke kendes på regnskabsafslæggelsestidspunktet.

### Begivenheder efter balancedagen

Virksomheden har generelt realiseret resultater i første kvartal 2020, som svarer til det forventede. Men fra starten af april 2020 har ledelsen konstateret, at det verdensomspændende Covid-19 udbrud vil påvirke virksomhedens finansielle stilling i 2020. De primære påvirkninger er omtalt yderligere under afsnittet "Særlige risici". Det er dog ikke muligt for virksomhedens ledelse på regnskabsafslæggelsestidspunktet at kvantificere effekten yderligere, da den vil afhænge af varigheden og omfanget af virusudbruddet.

Der ikke identificeret yderligere væsentlige begivenheder efter balancedagen.

### Forventet udvikling

Virksomheden har oprindeligt haft en forventning om en omsætning og et resultat for 2020 på niveau med resultatet for 2019. Da det p.t. er usikkert, hvordan dette udvikler sig, er det ikke muligt at estimere forventninger til fremtiden mere præcist.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	691.502	1.073.197
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-370.969	-352.464
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	320.533	720.733
2	Finansielle omkostninger	-801.592	-272.243
	<b>Resultat før skat</b>	-481.059	448.490
3	Skat af årets resultat	107.578	-104.726
	<b>Årets resultat</b>	<b>-373.481</b>	<b>343.764</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-373.481	343.764
		<b>-373.481</b>	<b>343.764</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	9.255.593	9.509.760
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	19.710.607	2.484.246
		<u>28.966.200</u>	<u>11.994.006</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.966.200</u>	<u>11.994.006</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.925	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	120.578	0
	Andre tilgodehavender	2.672.697	145.798
		<u>2.802.200</u>	<u>145.798</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>8.923</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.802.200</u>	<u>154.721</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>31.768.400</u>	<u>12.148.727</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	748.571	1.122.052
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.248.571</u>	<u>1.622.052</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	217.200	204.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>217.200</u>	<u>204.200</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.857.251	3.718.740
		<u>8.857.251</u>	<u>3.718.740</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	791.590	660.120
	Gæld til banker	3.206.131	485.570
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.833.944	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.157.627	2.265.872
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	21.726
	Anden gæld	3.456.086	3.165.092
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.355
		<u>21.445.378</u>	<u>6.603.735</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>30.302.629</u>	<u>10.322.475</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>31.768.400</u>	<u>12.148.727</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	1.122.052	1.622.052
Overført via resultatdisponering	0	-373.481	-373.481
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>748.571</b>	<b>1.248.571</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Staermose Ejendomme ApS for 2019 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 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 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 omkostninger

Finansielle poster omfatter 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og 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 acontoskatter.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre 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 nettorealiseringsværdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2019	2018
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	224.042	52.910
Andre finansielle omkostninger	577.550	219.333
	<u>801.592</u>	<u>272.243</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-120.578	21.726
Årets regulering af udskudt skat	13.000	83.000
	<u>-107.578</u>	<u>104.726</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2019	11.424.295	2.484.246	13.908.541
Tilgang i årets løb	116.802	17.226.361	17.343.163
Kostpris 31. december 2019	<u>11.541.097</u>	<u>19.710.607</u>	<u>31.251.704</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	1.914.535	0	1.914.535
Årets afskrivninger	370.969	0	370.969
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>2.285.504</u>	<u>0</u>	<u>2.285.504</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>9.255.593</u>	<u>19.710.607</u>	<u>28.966.200</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.648.841	791.590	8.857.251	5.551.403
	9.648.841	791.590	8.857.251	5.551.403

#### 6 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, som ikke modtager vederlag.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset kaution for øvrige koncernselskabers mellemværende med bank, som udgør 11.144 t.kr. pr. 31. december 2019.

##### 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.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på 9.715 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.256 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10.000 t.kr., der giver pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 19.711 t.kr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

# 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 Stærmosé

### Direktion

På vegne af: Stærmosé Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-042074041120

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-05-15 11:30:46Z

NEM ID 

## John Hegner Stærmosé

### Dirigent

På vegne af: Stærmosé Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-042074041120

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-05-15 11:30:46Z

NEM ID 

## Henry Vesterholm

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-054893737813

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-15 11:47:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TUPOA-LCJL-QVMNM-5Z5PQ-MOVE4-T7HD

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>