

Staermose Ejendomme ApS

Aahavevej 13, 8300 Odder

CVR-nr. 33 87 37 27

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2023

Dirigent:

.....
John Stærmose

Indhold

Ledespåtegning	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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 31. maj 2023

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 2022 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 31. maj 2023
EY 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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

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 2022 udviser et overskud på 312.186 kr. mod et overskud på 340.715 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 1.913.280 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.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	2.204.151	2.262.916
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-988.820	-845.246
	Resultat før finansielle poster	1.215.331	1.417.670
3	Finansielle indtægter	14.460	5.403
4	Finansielle omkostninger	-799.646	-951.297
	Resultat før skat	430.145	471.776
5	Skat af årets resultat	-117.959	-131.061
	Årets resultat	312.186	340.715
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	312.186	340.715
		312.186	340.715

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	37.256.062	35.543.870
		<u>37.256.062</u>	<u>35.543.870</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.256.062</u>	<u>35.543.870</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.536	15.536
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	565.184	361.485
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	139.441	189.239
	Andre tilgodehavender	3.852	160.330
		<u>724.013</u>	<u>726.590</u>
	Likvide beholdninger	<u>34.975</u>	<u>314.604</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>758.988</u>	<u>1.041.194</u>
	AKTIVER I ALT	<u>38.015.050</u>	<u>36.585.064</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.413.280	1.101.094
	Egenkapital i alt	<u>1.913.280</u>	<u>1.601.094</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.085.300	827.900
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.085.300</u>	<u>827.900</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	13.985.790	14.814.405
		<u>13.985.790</u>	<u>14.814.405</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	828.616	830.603
	Gæld til banker	1.613.788	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	443.483	1.006.879
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.200.112	14.024.410
	Anden gæld	3.944.681	3.479.773
		<u>21.030.680</u>	<u>19.341.665</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>35.016.470</u>	<u>34.156.070</u>
	PASSIVER I ALT	<u>38.015.050</u>	<u>36.585.064</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 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 2021	500.000	760.379	1.260.379
Overført via resultatdisponering	0	340.715	340.715
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.101.094	1.601.094
Overført via resultatdisponering	0	312.186	312.186
Egenkapital 31. december 2022	500.000	1.413.280	1.913.280

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Staermose Ejendomme ApS for 2022 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	30-50 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 renteomkostninger 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

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 nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

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

kr.	2022	2021
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.460	5.403
	<u>14.460</u>	<u>5.403</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	283.049	304.850
Andre finansielle omkostninger	516.597	646.447
	<u>799.646</u>	<u>951.297</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-139.441	-189.239
Årets regulering af udskudt skat	257.400	320.300
	<u>117.959</u>	<u>131.061</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	39.573.717
Tilgang i årets løb	<u>2.701.011</u>
Kostpris 31. december 2022	42.274.728
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	4.029.847
Årets afskrivninger	<u>988.819</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	5.018.666
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>37.256.062</u>

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.814.406	828.616	13.985.790	10.716.675
	<u>14.814.406</u>	<u>828.616</u>	<u>13.985.790</u>	<u>10.716.675</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 4.831 t.kr. pr. 31. december 2022.

Selskabet har endvidere stillet kaution for Staermose Industry A/S' leasingforpligtelser, som udgør 6.581 t.kr. pr. 31. december 2022.

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 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 14.814 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 35.530 t.kr.

Til sikkerhed for Staermose Industry A/S' gæld over for pengeinstitutter på 4.831 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 35.530 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.483 t.kr., der giver pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 37.256 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: Staermose Ejendomme ApS
Serienummer: 5e464580-bbff-4767-997d-678c67f2d66f
IP: 87.49.xxx.xxx
2023-06-01 06:56:35 UTC



John Hegner Stærmose

Dirigent

På vegne af: Staermose Ejendomme ApS
Serienummer: 5e464580-bbff-4767-997d-678c67f2d66f
IP: 87.49.xxx.xxx
2023-06-01 06:56:35 UTC



Henry Vesterholm

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980894056
IP: 194.239.xxx.xxx
2023-06-01 09:48:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5GIMC-OTPHN-MT63A-5TZCP-JNAHL-3PYGZ

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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>