

---

# ***EJENDOMSSELSKABET STÆRMOSE ApS***

Hovhavevej 67, 5200 Odense V

## **Årsrapport for 2021/22** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 35 23 13 23

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/09 2022

Frederik Stærmose  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for EJENDOMSSELSKABET STÆRMOSE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. september 2022

## Direktion

Frederik Stærmosse

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET STÆRMOSE ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET STÆRMOSE ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense, den 29. september 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET STÆRMOSE ApS Hovhavevej 67 5200 Odense V  CVR-nr.: 35 23 13 23 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Frederik Stærmosé
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>15.488.684</b>	<b>5.239.316</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.192.064	5.725.984
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>17.680.748</b>	<b>10.965.300</b>
Personaleomkostninger	2	-760.117	-544.083
<b>Resultat før finansielle poster</b>	3	<b>16.920.631</b>	<b>10.421.217</b>
Finansielle indtægter		205.015	0
Finansielle omkostninger		-1.783.038	-2.354.318
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.342.608</b>	<b>8.066.899</b>
Skat af årets resultat	4	-3.042.665	-1.428.847
<b>Årets resultat</b>		<b>12.299.943</b>	<b>6.638.052</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	15.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	457.600	452.000
Overført resultat	-3.157.657	6.186.052
	<b>12.299.943</b>	<b>6.638.052</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		106.000.000	142.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>106.000.000</b>	<b>142.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>106.000.000</b>	<b>142.000.000</b>
Likvide beholdninger		105.485	1.026.258
Omsætningsaktiver		105.485	1.026.258
<b>Aktiver</b>		<b>106.105.485</b>	<b>143.026.258</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		21.778.762	24.936.419
Foreslået udbytte for regnskabsåret		457.600	452.000
<b>Egenkapital</b>		<b>22.316.362</b>	<b>25.468.419</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.452.819	4.322.190
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.452.819</b>	<b>4.322.190</b>
Gæld til realkreditinstitutter		74.011.396	105.701.749
Selskabsskat		0	732.558
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>74.011.396</b>	<b>106.434.307</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.115.600	1.644.124
Modtagne forudbetalinger fra kunder		432.014	539.269
Gæld til tilknyttede virksomheder		478.823	517.475
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		933.520	1.699.906
Deposita		2.005.188	2.332.823
Anden gæld		359.763	67.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.324.908</b>	<b>6.801.342</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>79.336.304</b>	<b>113.235.649</b>
<b>Passiver</b>		<b>106.105.485</b>	<b>143.026.258</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>året</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	80.000	24.936.419	452.000	25.468.419
Betalt ordinært udbytte	0	0	-452.000	-452.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-15.000.000	0	-15.000.000
Årets resultat	0	11.842.343	457.600	12.299.943
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>21.778.762</b>	<b>457.600</b>	<b>22.316.362</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	746.796	531.374
Pensioner	1.697	0
Andre omkostninger til social sikring	10.338	6.958
Andre personaleomkostninger	1.286	5.751
	<b>760.117</b>	<b>544.083</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>3 Særlige poster</b>		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	11.253.259	1.342.086
	<b>11.253.259</b>	<b>1.342.086</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.912.036	732.558
Årets udskudte skat	130.629	696.289
	<b>3.042.665</b>	<b>1.428.847</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. juli		112.394.276
Tilgang i årets løb		302.183
Afgang i årets løb		-37.111.913
Kostpris 30. juni		<b>75.584.546</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme DKK
Værdireguleringer 1. juli	29.605.724
Årets værdireguleringer	2.192.063
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.382.333
Værdireguleringer 30. juni	<u>30.415.454</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>106.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Normaliserede vedligeholdelsesomkostninger pr. kvadratmeter pr. år	50	50
Afkastkrav	4,80%	4,70% - 4,80%

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	69.548.996	98.966.050
Mellem 1 og 5 år	4.462.400	6.735.699
Langfristet del	<u>74.011.396</u>	<u>105.701.749</u>
Inden for 1 år	<u>1.115.600</u>	<u>1.644.124</u>
	<b><u>75.126.996</u></b>	<b><u>107.345.873</u></b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>732.558</u>
Langfristet del	0	732.558
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>732.558</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	106.000.000	142.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fremtidige bidrag til ejerforeninger:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	106.000.000	142.000.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Frederik Stærmosse Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET STÆRMOSE ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt, og når det er sandsynligt at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende ejendommens drift samt omkostninger til salg, administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.