



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET STÆRMOSE APS**

**HOVHAVEVEJ 67, 5200 ODENSE V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. august 2020

---

Frederik Stærmosse

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET STÆRMOSE ApS Hovhavevej 67 5200 Odense V
	CVR-nr.: 35 23 13 23 Stiftet: 22. april 2013 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Frederik Stærmosé
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for EJENDOMSSELSKABET STÆRMOSE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. august 2020

Direktion:

---

Frederik Stærmosé

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET STÆRMOSE ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET STÆRMOSE ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Middelfart, den 14. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Krogh Johansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45868

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.619.184</b>	<b>2.759.595</b>
Personaleomkostninger.....	1	-700.454	-547.147
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		11.397.776	2.822.498
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>14.316.506</b>	<b>5.034.946</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.728.805	-1.053.270
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>11.587.701</b>	<b>3.981.676</b>
Skat af årets resultat.....	3	-2.229.607	-569.402
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>9.358.094</b>	<b>3.412.274</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	108.000
Overført resultat.....		4.358.094	3.304.274
<b>I ALT</b> .....		<b>9.358.094</b>	<b>3.412.274</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		93.865.000	79.467.223
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>93.865.000</b>	<b>79.467.223</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>93.865.000</b>	<b>79.467.223</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.525	732.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.525</b>	<b>732.000</b>
Likvide beholdninger.....		7.235.518	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.239.043</b>	<b>732.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>101.104.043</b>	<b>80.199.223</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		18.750.367	14.393.545
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	108.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>23.830.367</b>	<b>14.581.545</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.625.901	1.443.922
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.625.901</b>	<b>1.443.922</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		68.842.874	52.632.981
Gæld til pengeinstitutter.....		0	4.145.014
Selskabsskat.....		46.969	266.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>68.889.843</b>	<b>57.044.470</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	873.189	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	489.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	46.208
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7	0	1.716.581
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	1.678.478
Anden gæld.....		3.808.525	3.162.129
Periodeafgrænsningsposter.....		61.218	36.627
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.757.932</b>	<b>7.129.286</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>73.647.775</b>	<b>64.173.756</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>101.104.043</b>	<b>80.199.223</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Løn og gager.....	697.754	545.673	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.542	691	
Andre personaleomkostninger.....	1.158	783	
	<b>700.454</b>	<b>547.147</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	34.151	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.694.654	1.053.270	
	<b>2.728.805</b>	<b>1.053.270</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	46.969	263.542	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	659	6.111	
Regulering af udskudt skat.....	2.181.979	299.749	
	<b>2.229.607</b>	<b>569.402</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2019.....		67.348.941	
Tilgang.....		3.000.000	
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>		<b>70.348.941</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....		12.118.283	
Årets værdireguleringer.....		11.397.776	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....</b>		<b>23.516.059</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>		<b>93.865.000</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

**Dagsværdi for investeringsejendomme:**

Selskabet ejer 148 boliglejemål hvoraf 124 er beliggende i Odense N. Hovedparten af de resterende lejemål er beliggende i Odense SV.

Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,5-4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5-4,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Odense N og Odense SV.

Selskabet har i regnskabsåret 2019/2020 omlagt lånene i hovedparten af sine ejendomme. I forbindelse hermed har man modtaget lånetilbud hvori realkreditinstitutterne har vurderet ejendommenes værdi, herunder det benyttede afkastkrav. Ledelsen i selskabet har tillagt dette stort værdi i vurderingen af ejendommenes værdi.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
		Selskabs-	Overført	Foreslået		
		kapital	resultat	udbytte for	I alt	
				regnskabsåret		
Egenkapital 1. juli 2019.....		80.000	14.392.273	108.000	14.580.273	
Betalt udbytte.....				-108.000	-108.000	
Forslag til resultatdisponering.....			4.358.094	5.000.000	9.358.094	
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>		<b>80.000</b>	<b>18.750.367</b>	<b>5.000.000</b>	<b>23.830.367</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	30/6 2020	Afdrag	Restgæld	30/6 2019	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	69.716.063	873.189	64.842.874	52.632.981	0	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	4.145.014	0	
Selskabsskat.....	46.969	0	0	266.475	0	
	<b>69.763.032</b>	<b>873.189</b>	<b>64.842.874</b>	<b>57.044.470</b>	<b>0</b>	
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>						<b>7</b>
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for FREDERIK STÆRMOSE HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.912 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 93.865 tkr.						
Til sikkerhed for ejerforeninger er der tinglyst pant, 2.700 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 93.865 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET STÆRMOSE ApS for 2019/20 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.

### Lejebolig udgifter

Lejebolig udgifter omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

### 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.

Genindvindingsværdi er 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.