



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

STÆRMOSE BOLIG 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 Stærmosen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stærmosé Bolig ApS Hovhavevej 67 5200 Odense V
	CVR-nr.: 38 55 44 25 Stiftet: 6. april 2017 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Frederik Stærmosé
Revisor	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 Stærmose Bolig 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 Stærmose

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Stærmose Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stærmose Bolig 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		202.320	216.054
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-76.722	44.272
DRIFTSRESULTAT		125.598	260.326
Andre finansielle omkostninger.....		-53.006	-26.536
RESULTAT FØR SKAT		72.592	233.790
Skat af årets resultat.....	2	-6.786	-40.434
ÅRETS RESULTAT		65.806	193.356
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		65.806	193.356
I ALT		65.806	193.356

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		3.496.400	3.573.122
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.496.400	3.573.122
ANLÆGSAKTIVER.....		3.496.400	3.573.122
Udskudte skatteaktiver.....		22.236	0
Tilgodehavender.....		22.236	0
Likvide beholdninger.....		15.306	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		37.542	0
AKTIVER.....		3.533.942	3.573.122
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		324.076	280.967
EGENKAPITAL.....	4	374.076	330.967
Hensættelse til udskudt skat.....		0	5.623
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	5.623
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.946.603	2.298.792
Deposita og forudbetalt leje.....		116.886	82.232
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	732.000
Selskabsskat.....		34.645	39.017
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.098.134	3.152.041
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	46.494	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	70.189
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.375	0
Anden gæld.....		5.863	14.302
Kortfristede gældsforpligtelser.....		61.732	84.491
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.159.866	3.236.532
PASSIVER.....		3.533.942	3.573.122
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	34.645	39.017	
Regulering af udskudt skat.....	-27.859	1.417	
	6.786	40.434	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2019.....		3.447.562	
Kostpris 30. juni 2020.....		3.447.562	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....		125.560	
Årets værdireguleringer.....		-76.722	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....		48.838	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		3.496.400	

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabet ejer 5 boliglejemaal i Odense N og 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 på intervallet 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Odense N og Odense SV.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Selskabs-	Overført	I alt	
			kapital	resultat		
Egenkapital 30. juni 2019.....			50.000	280.967	330.967	
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....				-22.697	-22.697	
Korrigeret egenkapital 1. juli 2019.....			50.000	258.270	308.270	
Forslag til resultatdisponering.....				65.806	65.806	
Egenkapital 30. juni 2020.....			50.000	324.076	374.076	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	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...	2.993.097	46.494	2.867.956	2.298.792	0	
Deposita og forudbetalt leje....	116.886	0	0	82.232	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	732.000	0	
Selskabsskat.....	34.645	0	0	39.017	0	
	3.144.628	46.494	2.867.956	3.152.041	0	
 Eventualposter mv.						6
Hæftelse i sambeskatningen						
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.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.946 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 3.496 tkr.						
Til sikkerhed for ejerforeninger er der tinglyst pant, 95 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 3.496 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stærmose Bolig 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet for 2019/2020 er der konstateret fejl i egenkapitalen primo på kr. 22.697. Fejlen er korrigeret iht. oprindelse med 21.641 i balancen og 1.056 i resultatopgørelsen.

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.

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 gæld, 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

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.