
Stærmose Bolig ApS

Hovhavevej 67, 5200 Odense V

Årsrapport for
1. juli 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 38 55 44 25

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/9 2023

Frederik Stærmose
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 4 |
| Balance 30. juni | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Stærmose Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. september 2023

Direktion

Frederik Stærmose
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Stærmose Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stærmose Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Odense, den 27. september 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Stærmosø Bolig ApS Hovhavevej 67 5200 Odense V CVR-nr: 38 55 44 25 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Hjemstedskommune: Odense |
| Direktion | Frederik Stærmosø |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M |
| Pengeinstitut | Nordfyns Bank |

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|--|------|----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 206.572 | 206.966 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 0 | -30.000 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 206.572 | 176.966 |
| Finansielle omkostninger | | -58.097 | -59.220 |
| Resultat før skat | | 148.475 | 117.746 |
| Skat af årets resultat | 3 | -21.803 | -14.893 |
| Årets resultat | | 126.672 | 102.853 |

Resultatdisponering

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 126.672 | 102.853 |
| | 126.672 | 102.853 |

Balance 30. juni 2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|--------------------------|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | | 4.170.000 | 4.170.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>4.170.000</u> | <u>4.170.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>4.170.000</u> | <u>4.170.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | 16.944 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>16.944</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>260.390</u> | <u>213.713</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>277.334</u> | <u>213.713</u> |
| Aktiver | | <u>4.447.334</u> | <u>4.383.713</u> |

Balance 30. juni 2023

Passiver

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.191.548 | 1.064.876 |
| Egenkapital | | 1.241.548 | 1.114.876 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 78.222 | 89.001 |
| Hensatte forpligtelser | | 78.222 | 89.001 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.890.455 | 2.934.390 |
| Selskabsskat | | 32.582 | 32.274 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.923.037 | 2.966.664 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 43.660 | 43.200 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 36.371 | 36.371 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 0 | 37.213 |
| Deposita | | 80.464 | 80.464 |
| Anden gæld | | 44.032 | 15.924 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 204.527 | 213.172 |
| Gældsforpligtelser | | 3.127.564 | 3.179.836 |
| Passiver | | 4.447.334 | 4.383.713 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. juli | 50.000 | 1.064.876 | 1.114.876 |
| Årets resultat | 0 | 126.672 | 126.672 |
| Egenkapital 30. juni | 50.000 | 1.191.548 | 1.241.548 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| 2. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | DKK | DKK |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 32.582 | 32.274 |
| Årets udskudte skat | <u>-10.779</u> | <u>-17.381</u> |
| | <u>21.803</u> | <u>14.893</u> |

4. Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. juli | 3.447.562 |
| Kostpris 30. juni | <u>3.447.562</u> |
| Værdireguleringer 1. juli | 722.438 |
| Værdireguleringer 30. juni | <u>722.438</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | <u>4.170.000</u> |

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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| Normaliserede vedligeholdelsesomkostninger pr. kvadratmeter pr. år | 50 | 50 |
| Afkastkrav | 4,8 % | 4,8 % |

Noter til årsregnskabet

5. 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>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.715.815 | 2.762.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 174.640 | 172.390 |
| Langfristet del | <u>2.890.455</u> | <u>2.934.390</u> |
| Inden for 1 år | 43.660 | 43.200 |
| | <u>2.934.115</u> | <u>2.977.590</u> |

Selskabsskat

| | | |
|------------------|----------------------|----------------------|
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 32.582 | 32.274 |
| Langfristet del | <u>32.582</u> | <u>32.274</u> |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>32.582</u> | <u>32.274</u> |

| <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|----------------|----------------|
| DKK | DKK |

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 4.170.000 | 4.170.000 |
|--|-----------|-----------|

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stærmose Bolig ApS for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

Resultatopgørelse

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 til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

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.

Noter til årsregnskabet

Balance

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 historiske 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 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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, 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.

Noter til årsregnskabet

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 renteomkostning 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 nominel værdi.