



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET STELLA POLARIS A/S**

**HOVEDGADEN 95, 4520 SVINNINGE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. juli 2024

---

Søren Steener Olsen

**CVR-NR. 43 75 47 77**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET STELLA POLARIS A/S Hovedgaden 95 4520 Svinninge
	CVR-nr.: 43 75 47 77 Stiftet: 1. januar 2023 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Martin Hartmann Ditlevsen, formand Søren Steener Olsen Majbritt Nyholm Jørgen Nyholm
<b>Direktion</b>	Søren Steener Olsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Nygade 14 4300 Holbæk

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET STELLA POLARIS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 9. juli 2024

Direktion:

---

Søren Steener Olsen

Bestyrelse:

---

Martin Hartmann Ditlevsen  
Formand

---

Søren Steener Olsen

---

Majbritt Nyholm

---

Jørgen Nyholm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET STELLA POLARIS A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET STELLA POLARIS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 for 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Willemar Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34348

Mathias Meineche Rosenkrantz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49036

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve ejendomme samt kapitalandele.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-326.602</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-99.657
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-426.259</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....		-34.336
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-460.595</b>
Skat af årets resultat.....	1	101.331
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-359.264</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-359.264
<b>I ALT</b> .....		<b>-359.264</b>



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		6.501.337
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		23.333
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.524.670</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		400.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		10.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>410.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.934.670</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		32.500
Udskudte skatteaktiver.....		101.331
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>133.831</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.099.073</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.232.904</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.167.574</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.
Aktiekapital.....		400.000
Overført resultat.....		-359.264
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>40.736</b>
Anden gæld.....		9.014.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>9.014.502</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		8.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.756
Anden gæld.....		90.486
Periodeafgrænsningsposter.....		9.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>112.336</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.126.838</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.167.574</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Medarbejderforhold	6	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	400.000	0	400.000
Forslag til resultatdisponering.....		-359.264	-359.264
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>400.000</b>	<b>-359.264</b>	<b>40.736</b>

## NOTER

	2023 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-101.331	
	<b>-101.331</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2
Tilgang.....	6.589.327	35.000	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>6.589.327</b>	<b>35.000</b>	
Årets afskrivninger.....	87.990	11.667	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>87.990</b>	<b>11.667</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>6.501.337</b>	<b>23.333</b>	

**Finansielle anlægsaktiver**

kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender	3
Tilgang.....	400.000	10.000	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>400.000</b>	<b>10.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>400.000</b>	<b>10.000</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Anden gæld.....	9.014.502	0	5.000.000	
	<b>9.014.502</b>	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelser er der afgivet ejerpantebrev i selskabets grunde og bygninger på samlet 2.500 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets grunde og bygninger udgør 6.501 t.kr.

Til sikkerhed for lån på 9.015 t.kr. har virksomheden stillet sikkerhed i form af pantebrev i selskabets grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets grunde og bygninger udgør 6.501 t.kr.

5

**NOTER****Medarbejderforhold**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

**Note****6**

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET STELLA POLARIS A/S for 2023 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og omkostninger til lokaler.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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