

Staermose Ejendomme ApS

Aahavevej 13, 8300 Odder

CVR-nr. 33 87 37 27

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2025

Dirigent:

.....
John Stærmose

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Staermose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 22. maj 2025
Direktion:

.....
John Stærmose

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Staermose Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Staermose Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Steffen Michael Bach
statsaut. revisor
mne45892

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Staermose Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Aahavevej 13, 8300 Odder
CVR-nr.	33 87 37 27
Stiftet	23. august 2011
Hjemstedskommune	Odder
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	86 56 02 00
Direktion	John Stærmose
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i at investere i fast ejendom samt udleje af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 1.096.262 kr. mod et overskud på 38.836 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 855.854 kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der ikke identificeret yderligere væsentlige begivenheder efter balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	1.922.838	2.276.199
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.435.072	-1.052.133
	Resultat før finansielle poster	487.766	1.224.066
3	Finansielle indtægter	29.088	22.609
4	Finansielle omkostninger	-1.834.587	-1.144.139
	Resultat før skat	-1.317.733	102.536
5	Skat af årets resultat	221.471	-63.700
	Årets resultat	-1.096.262	38.836
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.096.262	38.836
		-1.096.262	38.836

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	47.663.982	44.121.640
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.852	19.899
		<u>47.679.834</u>	<u>44.141.539</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.679.834</u>	<u>44.141.539</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.611	15.536
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.015.722	727.234
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	275.071	259.400
	Andre tilgodehavender	574.404	1.442.312
		<u>1.871.808</u>	<u>2.444.482</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.546</u>	<u>941.370</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.874.354</u>	<u>3.385.852</u>
	AKTIVER I ALT	<u>49.554.188</u>	<u>47.527.391</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	355.854	1.452.116
	Egenkapital i alt	<u>855.854</u>	<u>1.952.116</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.462.000	1.408.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.462.000</u>	<u>1.408.400</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.155.423	13.298.168
		<u>18.155.423</u>	<u>13.298.168</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	877.464	687.621
	Gæld til banker	1.682.710	3.426.080
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.636	1.388.934
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.639.999	21.643.510
	Anden gæld	3.841.102	3.722.562
		<u>29.080.911</u>	<u>30.868.707</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>47.236.334</u>	<u>44.166.875</u>
	PASSIVER I ALT	<u>49.554.188</u>	<u>47.527.391</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	1.413.280	1.913.280
Overført via resultatdisponering	0	38.836	38.836
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	1.452.116	1.952.116
Overført via resultatdisponering	0	-1.096.262	-1.096.262
Egenkapital 31. december 2024	500.000	355.854	855.854

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Staermose Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter omfatter udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko-overgang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Bygningsinstallationer	10-15 år

Pligten til løbende at vurdere restværdien betyder ikke, at der kan tages hensyn til en forventet fremtidig prisudvikling på aktivet. Der skal alene tages hensyn til konstaterede prisstigninger ved revurdering af restværdien.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Staermose Holding ApS og dattervirksomhederne. Dattervirksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i konsolideringen i regnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor den udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet Staermose Holding ApS er administrationsselskab for samskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring af udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende selskabsskat eller skyldig selskabsskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de 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.

Andre gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har alene haft tilknyttet en direktør, der ikke har modtaget vederlag.

kr.	2024	2023
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	29.088	22.609
	<u>29.088</u>	<u>22.609</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	905.206	623.360
Andre finansielle omkostninger	929.381	520.779
	<u>1.834.587</u>	<u>1.144.139</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-275.071	-259.400
Årets regulering af udskudt skat	53.600	323.100
	<u>-221.471</u>	<u>63.700</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	50.192.102	20.236	50.212.338
Tilgang i årets løb	4.973.367	0	4.973.367
Kostpris 31. december 2024	<u>55.165.469</u>	<u>20.236</u>	<u>55.185.705</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	6.070.462	337	6.070.799
Årets afskrivninger	1.431.025	4.047	1.435.072
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>7.501.487</u>	<u>4.384</u>	<u>7.505.871</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>47.663.982</u>	<u>15.852</u>	<u>47.679.834</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.032.887	877.464	18.155.423	14.286.665
	<u>19.032.887</u>	<u>877.464</u>	<u>18.155.423</u>	<u>14.286.665</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset kaution for Staermose Industry A/S' mellemværende med bank, som udgør 7.159 t.kr. pr. 31. december 2024.

Selskabet har endvidere stillet kaution for Staermose Industry A/S' leasingforpligtelser, som udgør 22.321 t.kr. pr. 31. december 2024.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige virksomheder i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 19.033 t.kr., er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør 45.755 t.kr.

Til sikkerhed for Staermose Industry A/S' gæld over for pengeinstitutter og leasingforpligtelse på 29.480 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve på i alt 12.283 t.kr. i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stilet sikkerhed, eller pant udgør 47.664 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld på 3.426 t.kr. er der udstedt ejerpantebreve på i alt 12.283 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 47.664 t.kr.

10 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Staermose Holding ApS	Odder	Erhvervsstyrelsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Hegner Stærmose

Direktion

På vegne af: Stærmose Ejendomme ApS

Serienummer: 5e464580-bbff-4767-997d-678c67f2d66f

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-05-22 08:58:06 UTC



John Hegner Stærmose

Dirigent

På vegne af: Stærmose Ejendomme ApS

Serienummer: 5e464580-bbff-4767-997d-678c67f2d66f

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-05-22 08:58:06 UTC



Steffen Michael Bach

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4e53a5d1-fbcf-4e1e-9471-8d6c9aeb589b

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-05-22 09:08:37 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-22 11:25:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.