Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

STAAL-EJENDOMME A/S

STENBRO ALLÈ 1, 6650 BRØRUP

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. december 2021

_____

Helge Busk

CVR-NR. 29 44 37 18

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Staal-Ejendomme A/S Stenbro Allè 1 6650 Brørup	
	CVR-nr.:	29 44 37 18
	Stiftet:	1. april 2006
	Hjemsted:	Brørup
	Regnskabsår:	1. oktober 2020 - 30. september 2021
Bestyrelse	Helge Andreas Busk, formand Henrik Lindberg Staal Allan Lindberg Staal	
Direktion	Allan Staal	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding	
Pengeinstitut	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg	
Advokat	Penta advokater Torvegade 16 6600 Vejen	

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Staal-Ejendomme 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 15. december 2021

Direktion:

_____
Allan Staal

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Helge Andreas Busk Formand	Henrik Lindberg Staal	Allan Lindberg Staal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Staal-Ejendomme A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Staal-Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 15. december 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet består i erhvervelse af ejendomme til brug for udlejningsvirksomhed.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		**3.482.897**	**3.180**
Af- og nedskrivninger		-645.542	-572
DRIFTSRESULTAT		**2.837.355**	**2.608**
Andre finansielle omkostninger	1	-1.241.202	-731
RESULTAT FØR SKAT		**1.596.153**	**1.877**
Skat af årets resultat	2	-351.172	-414
ÅRETS RESULTAT		**1.244.981**	**1.463**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		1.244.981	1.463
I ALT		**1.244.981**	**1.463**

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger		50.804.793	29.692
Materielle anlægsaktiver	3	**50.804.793**	**29.692**
ANLÆGSAKTIVER		**50.804.793**	**29.692**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.806	15
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		331.250	0
Andre tilgodehavender		4.736.736	0
Tilgodehavender		**5.083.792**	**15**
Likvider		**10.906.664**	**1.650**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**15.990.456**	**1.665**
AKTIVER		**66.795.249**	**31.357**

PASSIVER			
Aktiekapital		500.000	500
Overført overskud		12.768.948	11.524
EGENKAPITAL		**13.268.948**	**12.024**
Hensættelse til udskudt skat		1.818.960	1.682
HENSATTE FORPLIGTELSER		**1.818.960**	**1.682**
Selskabsskat		214.906	262
Deposita		93.700	65
Langfristede gældsforpligtelser	4	**308.606**	**327**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		940.695	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.195.736	16.891
Selskabsskat		262.304	209
Anden gæld		0	209
Kortfristede gældsforpligtelser		**51.398.735**	**17.324**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**51.707.341**	**17.651**
PASSIVER		**66.795.249**	**31.357**

Eventualposter mv.	5
Koncernregnskab	6
Medarbejderforhold	7

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	11.523.967	12.023.967
Forslag til resultatdisponering		1.244.981	1.244.981
Egenkapital 30. september 2021	**500.000**	**12.768.948**	**13.268.948**

NOTER

			Note
	2020/21 kr.	**2019/20** tkr.	
Andre finansielle omkostninger			**1**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.229.077	724	
Finansielle omkostninger i øvrigt	12.125	7	
	1.241.202	**731**	
Skat af årets resultat			**2**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	214.906	262	
Regulering af udskudt skat	136.266	152	
	351.172	**414**	

Materielle anlægsaktiver **3**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2020	36.948.989
Tilgang	21.757.260
Kostpris 30. september 2021	**58.706.249**
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	7.255.914
Årets afskrivninger	645.542
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	**7.901.456**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	**50.804.793**

Langfristede gældsforpligtelser **4**

	30/9 2021 gæld i alt	**Afdrag næste år**	**Restgæld efter 5 år**	**30/9 2020 gæld i alt**
Selskabsskat	214.906	0	0	262.304
Deposita	93.700	0	0	64.500
	308.606	**0**	**0**	**326.804**

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	**5**
Kaution	
Selskabet har afgivet solidarisk selskyldnerkaution for Staal Holding af 2006 A/S', Kongeå Trailercenter A/S' og AH Engros A/S' engagement med Danske Bank. Den samlede gæld er opgjort til 0 tkr. pr. 30. september 2021.	
Eventualforpligtelser	
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 Staal Holding af 2006 A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
Koncernregnskab	**6**
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Staal Holding af 2006 A/S, Stenbro Allé 1-2, CVR-nr: 29 39 63 96	
Medarbejderforhold	**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

Der er kun en direktør i selskabet, som ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Staal-Ejendomme A/S for 2020/21 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

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger 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%

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.