

---

# Ejendomsselskabet Stæremosen 14 ApS

**CVR-nr.: 42047015**

Villingerødvej 69C  
3230 Græsted

Årsrapport  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/07/2024**

---

**Poul Erik Olsen**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Stæremosen 14 ApS  
Villingerødvej 69C  
3230 Græsted

CVR-nr.: 42047015  
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Stæremosen 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Gilleleje, den 31/07/2024

## **Direktion**

Jens Holger Larsen

## Ledelsesberetning

### VÆSENTLIGSTE AKTIVITET

Selskabets formål er at drive ejendomsinvestering og udlejning og beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn. Selskabet har siden januar 2021 været ejer af og drevet ejendommen Stæremosen 14, 3520 Gilleleje.

### UDVIKLINGEN I SELSKABETS AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets ejendom har ikke været udlejet i regnskabsåret. Ejendommen blev i februar 2024 sat til salg, den aktuelle salgspris andrager 3.995 tkr., og har medført en nedskrivning af ejendommen på 1.150 tkr. fra 4.850 tkr. til forventet nettosalgspris på 3.700 tkr.

Selskabet er indtrådt i en betinget købsaftale vedrørende ejendommen Toftevej 100, Vindeby, 4913 Horslunde. For at finansiere dette køb har selskabet efter regnskabsårets udløb optaget og fået udbetalt et lån på 700 tkr. samt modtaget på 2.900 tkr., til mellem finansiering indtil salget af Stæremosen 14. Lånetilsagnet er blandt andet betinget af en styrelse af selskabets kapitalgrundlag ved konvertering af gæld på 2.025 tkr. til et søsterselskab til ny anpartskapital.

Konvertering vil finde sted på den ordinære generalforsamling med godkendelse af årsrapporten for 2023/24. Ved konverteringen af gælden vil egenkapitalen blive forøget til 2.836 tkr.

### FORVENTET UDVIKLING

Ejendommen Stæremosen 14 forventes solgt i regnskabsåret 2024/25 og ejendommen Toftevej 100 overtaget og udlejet pr. 1/10 2025.

Resultatet for 2024/25 vil være afhængig af salgsprisen for Stæremosen 14, men - som følge af omkostningerne ved mellem finansieringen - forventes et underskud i størrelsesordenen 250-300 tkr.

### BETYDNINGSFULDE HÆNDELSER INDTRUFFET EFTER STATUSDAGEN

Udover ovennævnte lånoptagelse til finansiering af købet af Tofteven 100, og konvertering af gæld, er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stæremosen for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, og efter samme praksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, omkostninger til andre eksterne omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel alternativt forventet salspris.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

#### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

|                                              | Note | 2023/24           | 2022/23        |
|----------------------------------------------|------|-------------------|----------------|
|                                              |      | kr.               | kr.            |
| Personaleomkostninger                        |      | 0                 | 0              |
| Andre driftsomkostninger                     |      | -19.542           | -14.599        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>      |      | <b>-19.542</b>    | <b>-14.599</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1    | -1.150.000        | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger              |      | -3                | -44.163        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>            |      | <b>-1.169.545</b> | <b>-58.762</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | 233.641           | 12.928         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-935.904</b>   | <b>-45.834</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                   |                |
| Overført resultat                            |      | -935.904          | -45.834        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>-935.904</b>   | <b>-45.834</b> |

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

|                                              | Note | 2023/24          | 2022/23          |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                              |      | kr.              | kr.              |
| Investeringsejendomme                        |      | 3.700.000        | 4.850.000        |
| Andre investeringsaktiver                    |      | 175.000          | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |      | <b>3.875.000</b> | <b>4.850.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>3.875.000</b> | <b>4.850.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                | 2.187            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 77.527           | 81.098           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>77.527</b>    | <b>83.285</b>    |
| Likvide beholdninger                         |      | 0                | 10.972           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>77.527</b>    | <b>94.257</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | <b>3.952.527</b> | <b>4.944.257</b> |

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

|                                                                             | Note | 2023/24          | 2022/23          |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                                                             |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.                                                     |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                                           |      | 771.292          | 1.675.981        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                                    |      | <b>811.292</b>   | <b>1.715.981</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                                                |      | 252.000          | 472.713          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                                         |      | <b>252.000</b>   | <b>472.713</b>   |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |      | 2.025.000        | 2.020.000        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 864.235          | 735.563          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |      | <b>2.889.235</b> | <b>2.755.563</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                                             |      | <b>2.889.235</b> | <b>2.755.563</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                                       |      | <b>3.952.527</b> | <b>4.944.257</b> |

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

|                        | 2023/24  | 2022/23 |
|------------------------|----------|---------|
| Kostpris primo/ultimo  | 2521750  | 2521750 |
| Værdiregulering primo  | 2328250  | 2328250 |
| Årets værdoregulering  | -1150000 | 0       |
| Værdiregulering ultimo | 1178250  | 2328250 |
| Bogført værdi ultimo   | 3700000  | 4850000 |

### 2. Skat af årets resultat

|                                    | 2023/24<br>kr. | 2022/23<br>kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 0              | 0              |
| Ændring af udskudt skat            | 233641         | 12928          |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | 0              |
|                                    | xxx.xxx        | xxxxx          |

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | 2023/24 |
|------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1       |