
Ejendomsselskabet Stæremosen 14 ApS

CVR-nr.: 42047015

Ringvej 3
2970 Hørsholm

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/09/2025

Poul Erik Olsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Stæremosen 14 ApS
Ringvej 3
2970 Hørsholm
e-mailadresse: polisander@gmail.com
CVR-nr.: 42047015
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 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 udelade revision for opfyldt.

Hørsholm, den 01/09/2025

Direktion

Poul Erik Gram Olsen

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 og erhvervede i august 2024 ejendommen Toftevej 100, 4913 Horslunde.

UDVIKLINGEN I SELSKABETS AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Ejendommen Stæremosen 14 - der i februar 2024 blev sat til salg for 3.995 tkr. - blev i sidste årsregnskab værdireguleret ned til forventet nettosalgspris på 3.700 tkr. Til trods for aktive salgsbestræbelser og en reduktion af udbudsprisen, er det endnu ikke lykkedes at sælge ejendommen. Ejendommen er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen nedskrevet med yderligere 500 tkr. til 3.200 tkr. Pr. 1. september 2025 er ejendommen udlejet til en lejer, som frem til 1. september 2026 har forkøbsret til ejendommen.

Som omtalt i sidste års ledelsesberetning har selskabet erhvervet ejendommen Toftevej 100, Vindeby, 4913 Horslunde for 3.533 tkr og udlejet denne pr. 1/10 2025. For at finansiere dette køb optog selskabet et mellemfinansieringslån på 2.900 kr. indtil salget af Stæremosen. Lånet - der var betinget af styrkelse af selskabets kapitalgrundlag ved konvertering af gæld på 2.025 tkr. til søsterselskab - er blevet forlænget flere gange og forfalder den 30 august 2026 eller ved et salg af Stæremosen 14 forinden.

Det manglende salg af Stæremosen 14 og nedskrivningen af den pågældende ejendom, har medført et utilfredsstillende underskud på 804 tkr. (2023/24 et underskud på 936 tkr.)

Efter kapitaludvidelsen på 2.025 tkr. andrager egenkapitalen pr. 30. juni 2025 2.032 tkr. (30. juni 2024 en egenkapital på 811 tk. 9

FORVENTET UDVIKLING

Ejendommen Stæremosen 14 forventes solgt senest 1. september 2026, således at det oprindelige mellemfinansieringslån kan tilbagebetales.

Resultatet for 2025/6 vil være afhængig af salgsprisen for Stæremosen 14 samt om et salg finder sted i regnskabsåret 2025/26, men alene som følge af lejeaftalen forventes et beskedent positivt resultat.

BETYDNINGSFYLDE HÆNDELSER INDTRUFFET EFTER STATUSDAGEN

Udover ovennævnte omtalte udlejning af Stæremosen 14 , er der ikke efter regnskabsårets udløb 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 2024/25 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

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

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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme".

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

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. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-14.812	-19.542
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		-14.812	-19.542
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-500.000	-1.150.000
Andre finansielle indtægter		95	0
Øvrige finansielle omkostninger		-391.039	-3
Ordinært resultat før skat		-905.756	-1.169.545
Skat af årets resultat	2	102.000	233.641
Årets resultat		-803.756	-935.904
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-803.756	-935.904
I alt		-803.756	-935.904

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.732.950	3.700.000
Andre investeringsaktiver		0	175.000
Materielle anlægsaktiver i alt		6.732.950	3.875.000
Anlægsaktiver i alt		6.732.950	3.875.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	77.527
Tilgodehavender moms og afgifter		1.575	0
Tilgodehavender i alt		1.575	77.527
Likvide beholdninger		2.129	0
Omsætningsaktiver i alt		3.704	77.527
AKTIVER I ALT		6.736.654	3.952.527

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	2.065.000	40.000
Overført resultat		-32.464	771.292
Egenkapital i alt		2.032.536	811.292
Hensættelse til udskudt skat		150.000	252.000
Hensatte forpligtelser i alt		150.000	252.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	2.025.000
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser		74.221	178.790
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.897	8.444
Kontraktlige forpligtelser		4.468.000	677.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.554.118	2.889.235
Gældsforpligtelser i alt		4.554.118	2.889.235
PASSIVER I ALT		6.736.654	3.952.527

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2024/25	2023/24
Kostpris primo	2.521.750	2.521.750
Tilgang	3.532.950	0
Kostpris ultimo	6.054.700	2.521.750
Værdiregulering primo	1.178.250	2.328.250
Årets værdoregulering	- 500.000	-1.150.000
Værdiregulering ultimo	678.250	1.178.250
Bogført værdi ultimo	6.732.950	3.700.000

2. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-102.000	-253.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	19.359
	<u>-102.000</u>	<u>-233.641</u>

3. Registreret kapital mv.

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Primo	40.000	771.292	<u>811.292</u>
Konvertering af gæld	2.025.000	0	<u>2.025.000</u>
Årets resultat	-	-	<u>-803.656</u>
-803.656			
Ultimo 2024/25	2.065.000		<u>2.032.536</u>
-32.464			

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25
1