Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS

Langelinie 163, 5230 Odense M
CVR-nr. 41 48 84 25

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. juli 2025

_____
Peter Frederiksen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 9
Balance 10-11
Egenkapitalopgørelse 12
Noter 13-14
Anvendt regnskabspraksis 15-17

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	Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS Langelinie 163 5230 Odense M	
	CVR-nr.:	41 48 84 25
	Stiftet:	2. juli 2020
	Kommune:	Odense
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Peter Frederiksen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C	

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juli 2025

Direktion:

_____

Peter Frederiksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Odense, den 3. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michaela Beeck
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42785

Palle Knudsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11903

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**1.607.630**	**1.561.650**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-385.854	-385.854
Driftsresultat		**1.221.776**	**1.175.796**
Andre finansielle indtægter	2	78.526	22.972
Øvrige finansielle omkostninger	3	-336.113	-344.782
Resultat før skat		**964.189**	**853.986**
Skat af årets resultat	4	-212.126	-187.862
Årets resultat		**752.063**	**666.124**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overført resultat	752.063	166.124
I alt	**752.063**	**666.124**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		16.382.699	16.768.553
Materielle anlægsaktiver	5	**16.382.699**	**16.768.553**
Anlægsaktiver		**16.382.699**	**16.768.553**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		950.198	1.055.387
Tilgodehavender		**950.198**	**1.055.387**
Likvide beholdninger		**1.415.360**	**960.459**
Omsætningsaktiver		**2.365.558**	**2.015.846**
Aktiver		**18.748.257**	**18.784.399**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		4.500.000	4.500.000
Overført resultat		785.743	33.680
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		**5.285.743**	**5.033.680**
Hensættelser til udskudt skat		150.144	123.225
Hensatte forpligtelser		**150.144**	**123.225**
Gæld til realkreditinstitutter		8.373.311	8.879.154
Deposita		180.000	180.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	**8.553.311**	**9.059.154**
Gæld til realkreditinstitutter		505.844	485.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.265	28.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.715.664	3.595.761
Selskabsskat		185.207	160.974
Anden gæld		332.079	297.944
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.759.059**	**4.568.340**
Gældsforpligtelser		**13.312.370**	**13.627.494**
Passiver		**18.748.257**	**18.784.399**

Eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Oplysning om kapitalforhold og finansiering	9
Koncernregnskab	10

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	4.500.000	33.680	500.000	5.033.680
Forslag til resultatdisponering		752.063		752.063
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2024	**4.500.000**	**785.743**	**0**	**5.285.743**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

2 | Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	73.825	16.827
Finansielle indtægter i øvrigt	4.701	6.145
	78.526	**22.972**

3 | Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	137.945	138.552
Finansielle omkostninger i øvrigt	198.168	206.230
	336.113	**344.782**

4 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	185.207	160.974
Regulering af udskudt skat	26.919	26.888
	212.126	**187.862**

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	17.733.188
Kostpris 31. december 2024	**17.733.188**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	964.635
Årets afskrivninger	385.854
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**1.350.489**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**16.382.699**

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	8.879.155	505.844	6.549.762	9.364.556
Deposita	180.000	0	0	180.000
	9.059.155	**505.844**	**6.549.762**	**9.544.556**

7 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser
Ingen kendte.

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 DOMAS HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør 10.800 tkr. og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2024 16.383 tkr.

9 | Oplysning om kapitalforhold og finansiering

Selskabets moderselskab MFA Group Holding ApS har bekræftet at lån hertil ikke skal tilbagebetales før selskabets likviditetsmæssige situation tillader det samt at moderselskabet træder tilbage for øvrige kreditorer.

10 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Domas Holding ApS, Langelinie 163, 5000 Odense C, CVR.nr.: 28691777.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS for 2024 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

Nettoomsætning
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 ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 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	33 år	0-20 %

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.

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 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.

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

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 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.