

# Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 27. april 2026

---

Peter Frederiksen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

|   |       |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>  |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsespåtegning</a>   | 4     |
| <a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a> | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                                 |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>   | 7     |
| <a href="#">Balance</a>   | 8-9   |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>  | 10    |
| <a href="#">Noter</a>   | 11-12 |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                                    | 13-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, 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 Stærmosøgårdsvej 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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. april 2026

Direktion:

---

Peter Frederiksen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Michaela Beeck  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42785

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Usædvanlige forhold

Selskabet finansieres via lån fra moderselskabet MFA Group Holding ApS. Moderselskabet er trådt i likvidation og forventes likvideret i løbet af 2. kvartal 2026. I forbindelse med likvidationen sker der kreditorskifte, således at fordringen overgår til det ultimative moderselskab Domas Holding ApS.

Selskabet har modtaget en erklæring fra det ultimative moderselskab Domas Holding ApS hvori det erklærer at overtage fordringen som led i kreditorskifte, at det ikke vil kræve lånet indfriet før end selskabets likviditetsmæssige situation tillader dette samt at selskabet træder tilbage for øvrige kreditorer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.150.922</b> | <b>1.607.630</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -385.854         | -385.854         |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>765.068</b>   | <b>1.221.776</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       | 3    | 108.248          | 78.526           |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   | 4    | -331.572         | -336.113         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>541.744</b>   | <b>964.189</b>   |
| Skat af årets resultat  | 5    | -119.185         | -212.126         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>422.559</b>   | <b>752.063</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                  |                  |
| Overført resultat   |      | 422.559          | 752.063          |
| <b>I alt</b>  |      | <b>422.559</b>   | <b>752.063</b>   |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note     | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                       |          | 15.996.844        | 16.382.698        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>6</b> | <b>15.996.844</b> | <b>16.382.698</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |          | <b>15.996.844</b> | <b>16.382.698</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |          | 80.156            | 0                 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |          | 1.975.019         | 950.198           |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |          | <b>2.055.175</b>  | <b>950.198</b>    |
| Likvide beholdninger                        |          | 487.781           | 1.415.360         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |          | <b>2.542.956</b>  | <b>2.365.558</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |          | <b>18.539.800</b> | <b>18.748.256</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital                           |      | 4.500.000         | 4.500.000         |
| Overført resultat                        |      | 1.208.302         | 785.743           |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>5.708.302</b>  | <b>5.285.743</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 177.003           | 150.144           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>177.003</b>    | <b>150.144</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 7.877.417         | 8.373.311         |
| Deposita                                 |      | 360.000           | 180.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 7    | <b>8.237.417</b>  | <b>8.553.311</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 511.118           | 505.844           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 15.000            | 20.264            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 3.586.558         | 3.715.664         |
| Selskabsskat                             |      | 92.326            | 185.207           |
| Anden gæld                               |      | 212.076           | 332.079           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>4.417.078</b>  | <b>4.759.058</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>12.654.495</b> | <b>13.312.369</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>18.539.800</b> | <b>18.748.256</b> |

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital   | Overført resultat | I alt            |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 4.500.000        | 785.743           | 5.285.743        |
| Forslag til resultatdisponering      |                  | 422.559           | 422.559          |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>4.500.000</b> | <b>1.208.302</b>  | <b>5.708.302</b> |

## Noter

### 1 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet finansieres via lån fra moderselskabet MFA Group Holding ApS. Moderselskabet er trådt i likvidation og forventes likvideret i løbet af 2. kvartal 2026. I forbindelse med likvidationen sker der kreditorskifte, således at fordringen overgår til det ultimative moderselskab Domas Holding ApS.

Selskabet har modtaget en erklæring fra det ultimative moderselskab Domas Holding ApS hvori det erklærer at overtage fordringen som led i kreditorskifte, at det ikke vil kræve lånet indfriet før end selskabets likviditetsmæssige situation tillader dette samt at selskabet træder tilbage for øvrige kreditorer.

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
|  | kr.  | kr.  |

### 2 | Personaleomkostninger

|  |   |   |
|--|---|---|
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0 | 0 |
|--|---|---|

### 3 | Andre finansielle indtægter

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 108.248        | 73.825        |
| Finansielle indtægter i øvrigt              | 0              | 4.701         |
|   | <b>108.248</b> | <b>78.526</b> |

### 4 | Øvrige finansielle omkostninger

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 142.863        | 137.945        |
| Finansielle omkostninger i øvrigt              | 188.709        | 198.168        |
|  | <b>331.572</b> | <b>336.113</b> |

### 5 | Skat af årets resultat

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 92.326         | 185.207        |
| Regulering af udskudt skat                     | 26.859         | 26.919         |
|  | <b>119.185</b> | <b>212.126</b> |

### 6 | Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investeringsjendør |
|--|--------------------|
| Kostpris 1. januar 2025                        | 17.733.188         |
| Kostpris 31. december 2025                     | <b>17.733.188</b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025           | 1.350.490          |
| Årets afskrivninger                            | 385.854            |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025        | <b>1.736.344</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b>15.996.844</b>  |

## Noter

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                            | 31/12 2025<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2024<br>gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.388.535                | 511.118            | 5.478.676              | 8.879.155                |
| Deposita                       | 360.000                  | 0                  | 0                      | 180.000                  |
|                                | <b>8.748.535</b>         | <b>511.118</b>     | <b>5.478.676</b>       | <b>9.059.155</b>         |

### 8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### 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 administrationselskab for sambeskatningen.

### 9 | 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 2025 15.997 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stærmosegårdsvej ApS for 2025 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.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendomme er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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

Investeringsejendomme 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.