

Star Byg ApS

Koldbækgade 2, 9560 Hadsund
CVR-nr. 10 51 75 75

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.05.19

Lene Birgitte Andersen Grønning
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Star Byg ApS
Koldbækgade 2
9560 Hadsund
Telefon: 20 21 10 88
Hjemsted: Marigagerfjord
CVR-nr.: 10 51 75 75
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lene Birgitte Andersen Grønning

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Andelskassers Bank A/S

Dattervirksomheder

Handelfirmaet SB ApS, Mariagerfjord
Frisøren Capelli ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Star Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 28. marts 2019

Direktionen

Lene Birgitte Andersen Grønning

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Star Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Star Byg ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

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

Hadsund, den 28. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Brian Nielsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33779

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt at virke som holdingselskab for dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 275.880 mod DKK 114.687 for tiden 01.05.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.685.301.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

		01.05.17
	2018	31.12.17
Note	DKK	DKK
	457.009	263.068
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-862	-19.773
	456.147	243.295
Resultat før af- og nedskrivninger		
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.440	-31.679
3 Andre finansielle indtægter	6.134	3.260
4 Andre finansielle omkostninger	-121.667	-56.651
	351.054	158.225
Resultat før skat		
Skat af årets resultat	-75.174	-43.538
	275.880	114.687
Årets resultat		

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overført resultat	167.880	8.887
I alt	275.880	114.687

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.934.442	5.821.072
5	Materielle anlægsaktiver i alt	5.934.442	5.821.072
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	200.046	154.659
	Finansielle anlægsaktiver i alt	200.046	154.659
	Anlægsaktiver i alt	6.134.488	5.975.731
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	103.958	97.306
	Tilgodehavender i alt	103.958	97.306
	Likvide beholdninger	34.529	0
	Omsætningsaktiver i alt	138.487	97.306
	Aktiver i alt	6.272.975	6.073.037

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	2.377.301	2.209.421
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
	Egenkapital i alt	2.685.301	2.515.221
	Hensættelser til udskudt skat	3.520	3.520
	Hensatte forpligtelser i alt	3.520	3.520
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.282.282	1.364.999
7	Gæld til øvrige kreditinstitutter	348.769	395.075
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.631.051	1.760.074
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	123.862	121.400
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	204.549
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	223.867	175.753
	Deposita	163.500	135.900
	Selskabsskat	96.263	77.946
	Anden gæld	1.335.611	1.068.674
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.953.103	1.794.222
	Gældsforpligtelser i alt	3.584.154	3.554.296
	Passiver i alt	6.272.975	6.073.037

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	200.000	2.209.421	105.800
Betalt udbytte	0	0	-105.800
Forslag til resultatdisponering	0	167.880	108.000
Saldo pr. 31.12.18	200.000	2.377.301	108.000

	2018	01.05.17
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	0	17.530
Andre personaleomkostninger	862	2.243
I alt	862	19.773
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.440	-31.679
---	--------	---------

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	6.134	3.260
----------------------------------	-------	-------

4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	8.034	2.824
Øvrige finansielle omkostninger i alt	113.633	53.827
I alt	121.667	56.651

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	5.821.072
Tilgang i året	113.370
Kostpris pr. 31.12.18	5.934.442
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	5.934.442

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	204.214
Kostpris pr. 31.12.18	204.214
Opskrivninger pr. 01.01.18	-49.555
Årets resultat fra kapitalandele	10.440
Opskrivninger pr. 31.12.18	-39.115
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	34.947
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	34.947
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	200.046

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Handelfirmaet SB ApS, Mariagerfjord	100%	-66.999	-34.947	0
Frisøren Capelli ApS, Mariagerfjord	100%	200.046	45.387	200.046

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	82.612	941.129	1.364.894	1.446.962
Gæld til øvrige kreditinstitutter	41.250	166.264	390.019	434.512
I alt	123.862	1.107.393	1.754.913	1.881.474

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.365 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.042.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 420, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.366. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 420 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.