

Star Ejendomme ApS

Ildervej 40
8270 Højbjerg
CVR-nr. 37 10 83 32

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2019

dirigent

Per Holmer



MunkStrunge

statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Star Ejendomme 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 14. marts 2019

Direktion

Per Holmer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Star Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Star Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtig momsangivelse til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er berigtiget i marts 2019.

Roskilde, den 14. marts 2019

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32810

Selskabsoplysninger

Selskabet

Star Ejendomme ApS
Ildervej 40
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 37 10 83 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Per Holmer

Revisor

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
Algade 50, 2. tv.
4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter består af husleje. Husleje indregnes med den del der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	20 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		4.811.846	1.721.686
Personaleomkostninger	2	<u>-942.337</u>	<u>-195.104</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		3.869.509	1.526.582
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-866.205</u>	<u>-817.018</u>
Resultat før finansielle poster		3.003.304	709.564
Finansielle indtægter	3	244.993	69.844
Finansielle omkostninger	4	<u>-633.286</u>	<u>-726.516</u>
Resultat før skat		2.615.011	52.892
Skat af årets resultat	5	<u>-568.693</u>	<u>-21.430</u>
Årets resultat		<u>2.046.318</u>	<u>31.462</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>2.046.318</u>	<u>31.462</u>
		<u>2.046.318</u>	<u>31.462</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.160.188	18.472.292
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.484	38.530
Materielle anlægsaktiver		<u>16.195.672</u>	<u>18.510.822</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		854.248	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>854.248</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.049.920</u>	<u>18.510.822</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		313.640	435.444
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.246	1.297.054
Andre tilgodehavender		2.603.961	1.432
Udskudt skatteaktiv		167.106	120.129
Periodeafgrænsningsposter		174.419	12.027
Tilgodehavender		<u>3.283.372</u>	<u>1.866.086</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.283.372</u>	<u>1.866.086</u>
Aktiver i alt		<u>20.333.292</u>	<u>20.376.908</u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		3.605.446	2.977.459
Egenkapital	6	3.656.446	3.028.459
Banker		443.055	1.002.431
Gæld til realkreditinstitutter		12.152.458	13.810.403
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.595.513	14.812.834
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.030.422	1.131.573
Banker	7	259.396	207.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		327.395	44.393
Gæld til tilknyttede virksomheder		670.994	394.886
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		303.249	351.411
Selskabsskat		615.670	56.364
Anden gæld		651.587	127.007
Deposita		222.620	222.620
Kortfristede gældsforpligtelser		4.081.333	2.535.615
Gældsforpligtelser i alt		16.676.846	17.348.449
Passiver i alt		20.333.292	20.376.908
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og administration af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	807.944	193.710
Pensioner	54.300	0
Andre omkostninger til social sikring	4.776	0
Andre personaleomkostninger	<u>75.317</u>	<u>1.394</u>
	<u>942.337</u>	<u>195.104</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.372	69.451
Andre finansielle indtægter	<u>218.621</u>	<u>393</u>
	<u>244.993</u>	<u>69.844</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.744	18.800
Andre finansielle omkostninger	<u>613.542</u>	<u>707.716</u>
	<u>633.286</u>	<u>726.516</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	615.670	56.364
Årets udskudte skat	<u>-46.977</u>	<u>-34.934</u>
	<u>568.693</u>	<u>21.430</u>

6 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2018	51.000	2.977.459	3.028.459
Koncerntilskud	0	-1.418.331	-1.418.331
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.046.318</u>	<u>2.046.318</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u>51.000</u>	<u>3.605.446</u>	<u>3.656.446</u>

Virksomhedskapitalen består af 51 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	54.255	613.631
Mellem 1 og 5 år	<u>388.800</u>	<u>388.800</u>
Langfristet del	<u>443.055</u>	<u>1.002.431</u>
Inden for et år	97.200	97.200
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>162.196</u>	<u>110.161</u>
Kortfristet del	<u>259.396</u>	<u>207.361</u>
	<u>702.451</u>	<u>1.209.792</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.115.596	9.380.974
Mellem 1 og 5 år	<u>4.036.862</u>	<u>4.429.429</u>
Langfristet del	<u>12.152.458</u>	<u>13.810.403</u>
Inden for et år	<u>1.030.422</u>	<u>1.131.573</u>
	<u>13.182.880</u>	<u>14.941.976</u>

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Per Holmer Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.183, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 16.160.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, inkl. koncernforbundne selskaber, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 8.250, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 16.160.