

Star Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2018

dirigent

Per Holmer



MunkStrunge

statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. februar 2018

Direktion

Per Holmer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Star Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Star Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt 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.

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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Roskilde, den 14. februar 2018

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 2017

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 provenuet 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	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		1.721.686	1.086.716
Personaleomkostninger	2	<u>-195.104</u>	<u>-131.046</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.526.582	955.670
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-817.018</u>	<u>-634.075</u>
Resultat før finansielle poster		709.564	321.595
Finansielle indtægter	3	69.844	72.826
Finansielle omkostninger	4	<u>-726.516</u>	<u>-496.444</u>
Resultat før skat		52.892	-102.023
Skat af årets resultat	5	<u>-21.430</u>	<u>10.611</u>
Årets resultat		<u>31.462</u>	<u>-91.412</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>31.462</u>	<u>-91.412</u>
		<u>31.462</u>	<u>-91.412</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		18.472.292	11.509.658
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>38.530</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.510.822</u>	<u>11.509.658</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.510.822</u>	<u>11.509.658</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		435.444	349.938
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.297.054	2.233.611
Andre tilgodehavender		1.432	8.036
Udskudt skatteaktiv		120.129	85.195
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.027</u>	<u>117.542</u>
Tilgodehavender		<u>1.866.086</u>	<u>2.794.322</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>87.199</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.866.086</u>	<u>2.881.521</u>
Aktiver i alt		<u>20.376.908</u>	<u>14.391.179</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		2.977.459	2.945.997
Egenkapital	6	3.028.459	2.996.997
Banker		1.002.431	0
Gæld til realkreditinstitutter		13.810.403	9.148.728
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.812.834	9.148.728
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.131.573	787.719
Banker	7	207.361	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.393	780.524
Gæld til tilknyttede virksomheder		394.886	376.086
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		351.411	199.523
Selskabsskat		56.364	21.186
Anden gæld		127.007	17.916
Deposita		222.620	62.500
Kortfristede gældsforpligtelser		2.535.615	2.245.454
Gældsforpligtelser i alt		17.348.449	11.394.182
Passiver i alt		20.376.908	14.391.179
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter m.v.	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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	193.710	131.046
Andre personaleomkostninger	<u>1.394</u>	<u>0</u>
	<u>195.104</u>	<u>131.046</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	69.451	72.819
Andre finansielle indtægter	<u>393</u>	<u>7</u>
	<u>69.844</u>	<u>72.826</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.800	17.909
Andre finansielle omkostninger	<u>707.716</u>	<u>478.535</u>
	<u>726.516</u>	<u>496.444</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	56.364	21.186
Årets udskudte skat	<u>-34.934</u>	<u>-31.797</u>
	<u>21.430</u>	<u>-10.611</u>

6 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	kr.
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2017	51.000	2.945.997	2.996.997
Årets resultat	<u>0</u>	<u>31.462</u>	<u>31.462</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>51.000</u>	<u>2.977.459</u>	<u>3.028.459</u>

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

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Banker		
Efter 5 år	613.631	0
Mellem 1 og 5 år	<u>388.800</u>	<u>0</u>
Langfristet del	<u>1.002.431</u>	<u>0</u>
Inden for et år	97.200	0
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>110.161</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>207.361</u>	<u>0</u>
	<u>1.209.792</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.380.974	6.077.425
Mellem 1 og 5 år	<u>4.429.429</u>	<u>3.071.303</u>
Langfristet del	13.810.403	9.148.728
Inden for et år	<u>1.131.573</u>	<u>787.719</u>
	<u>14.941.976</u>	<u>9.936.447</u>

8 Eventualposter m.v.

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. 14.942, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 18.472.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i koncernforbundne selskaber, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 8.250, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 18.472.