

# Star Ejendomme ApS

Hjortevænget 14  
8270 Højbjerg  
CVR-nr. 37 10 83 32

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2022

**dirigent**

Per Holmer



**MunkStrunge**

statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 19. maj 2022

**Direktion**

Per Holmer

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i Star Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Star Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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

Roskilde, den 19. maj 2022

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

Jesper Strunge  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32810

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Star Ejendomme ApS  
Hjortevænget 14  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 37 10 83 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Per Holmer

### Revisor

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
Algade 50, 1. th.  
4000 Roskilde

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Star Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

### **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**

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Ejendom**

Ejendommene 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 grundene.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 20 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Ejendommene nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens 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.

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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## 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 nettoprovenuet 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.048.768</b>	<b>2.549.974</b>
Personaleomkostninger	2	-605.538	-681.381
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>6.443.230</b>	<b>1.868.593</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-973.327	-1.000.278
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.469.903</b>	<b>868.315</b>
Finansielle indtægter	3	399.089	144.606
Finansielle omkostninger	4	-942.967	-737.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.926.025</b>	<b>275.921</b>
Skat af årets resultat	5	-1.060.958	-62.881
<b>Årets resultat</b>		<b>3.865.067</b>	<b>213.040</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.865.067	213.040
		<b>3.865.067</b>	<b>213.040</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.048.928	17.879.922
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>7.766</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.048.928</u></b>	<b><u>17.887.688</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>404.441</u>	<u>564.894</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>404.441</u></b>	<b><u>564.894</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.453.369</u></b>	<b><u>18.452.582</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		272.884	366.197
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.959.592	2.952.004
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		50.908	50.908
Udskudt skatteaktiv		348.332	296.046
Periodeafgrænsningsposter		<u>93.576</u>	<u>173.342</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>12.725.292</u></b>	<b><u>3.838.497</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>12.725.292</u></b>	<b><u>3.838.497</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>28.178.661</u></b>	<b><u>22.291.079</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		8.080.798	4.215.731
<b>Egenkapital</b>		<b>8.131.798</b>	<b>4.266.731</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.902.418	14.472.927
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>15.902.418</b>	<b>14.472.927</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.023.540	904.240
Banker		183.732	58.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser		202.879	914.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		817.789	771.662
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		234.282	129.359
Selskabsskat		1.113.244	129.360
Anden gæld		255.429	287.855
Deposita		313.550	356.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.144.445</b>	<b>3.551.421</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.046.863</b>	<b>18.024.348</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>28.178.661</b>	<b>22.291.079</b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	528.864	588.864
Pensioner	65.727	65.414
Andre omkostninger til social sikring	10.947	10.749
Andre personaleomkostninger	0	16.354
	<u><b>605.538</b></u>	<u><b>681.381</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	363.697	98.457
Andre finansielle indtægter	35.392	46.149
	<u><b>399.089</b></u>	<u><b>144.606</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.767	37.278
Andre finansielle omkostninger	904.200	699.722
	<u><b>942.967</b></u>	<u><b>737.000</b></u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.113.244	129.360
Årets udskudte skat	<u>-52.286</u>	<u>-66.479</u>
	<b><u>1.060.958</u></b>	<b><u>62.881</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021 kr.	Gæld 31. december 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.472.927</u>	<u>16.925.958</u>	<u>1.023.540</u>	<u>12.047.260</u>
	<b><u>14.472.927</u></b>	<b><u>16.925.958</u></b>	<b><u>1.023.540</u></b>	<b><u>12.047.260</u></b>

## 7 Eventualforpligtelser

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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.003, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 15.049.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, inkl. koncernforbundne selskaber, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 3.800, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 15.049.