

# Star Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2020

**dirigent**

Per Holmer



**MunkStrunge**

statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 6. marts 2020

**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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

Roskilde, den 6. marts 2020

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 2019

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 2019 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 2019 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. 13.800 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 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.

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 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.588.841</b>	<b>4.811.846</b>
Personaleomkostninger	2	-692.974	-942.337
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.895.867</b>	<b>3.869.509</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-954.716	-866.205
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>941.151</b>	<b>3.003.304</b>
Finansielle indtægter	3	320.123	244.993
Finansielle omkostninger	4	-749.566	-633.286
<b>Resultat før skat</b>		<b>511.708</b>	<b>2.615.011</b>
Skat af årets resultat	5	-114.463	-568.693
<b>Årets resultat</b>		<b>397.245</b>	<b>2.046.318</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		397.245	2.046.318
		<b>397.245</b>	<b>2.046.318</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		18.147.371	16.160.188
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.625	35.484
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.168.996</b>	<b>16.195.672</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		714.589	854.248
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>714.589</b>	<b>854.248</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.883.585</b>	<b>17.049.920</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		321.838	313.640
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.637.842	24.246
Andre tilgodehavender		48.961	2.603.961
Udskudt skatteaktiv		229.567	167.106
Periodeafgrænsningsposter		132.954	174.419
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.371.162</b>	<b>3.283.372</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.973</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.397.135</b>	<b>3.283.372</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>21.280.720</b>	<b>20.333.292</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		4.002.691	3.605.446
<b>Egenkapital</b>		<b>4.053.691</b>	<b>3.656.446</b>
Banker		0	443.055
Gæld til realkreditinstitutter		14.165.970	12.152.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>14.165.970</b>	<b>12.595.513</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.153.268	1.030.422
Banker	6	3.155	259.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		192.305	327.395
Gæld til tilknyttede virksomheder		756.744	670.994
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		119.720	303.249
Selskabsskat		176.924	615.670
Anden gæld		388.823	651.587
Deposita		270.120	222.620
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.061.059</b>	<b>4.081.333</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.227.029</b>	<b>16.676.846</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>21.280.720</b>	<b>20.333.292</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	572.420	807.944
Pensioner	63.300	54.300
Andre omkostninger til social sikring	11.210	4.776
Andre personaleomkostninger	46.044	75.317
	<u><b>692.974</b></u>	<u><b>942.337</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.033	26.372
Andre finansielle indtægter	282.090	218.621
	<u><b>320.123</b></u>	<u><b>244.993</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	32.316	19.744
Andre finansielle omkostninger	717.250	613.542
	<u><b>749.566</b></u>	<u><b>633.286</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	176.924	615.670
Årets udskudte skat	<u>-62.461</u>	<u>-46.977</u>
	<b><u>114.463</u></b>	<b><u>568.693</u></b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	0	54.255
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>388.800</u>
Langfristet del	<u>0</u>	<u>443.055</u>
Inden for et år	0	97.200
Øvrig kortfristet gæld til banker	<u>3.155</u>	<u>162.196</u>
Kortfristet del	<u>3.155</u>	<u>259.396</u>
	<b><u>3.155</u></b>	<b><u>702.451</u></b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.552.898	8.115.596
Mellem 1 og 5 år	<u>4.613.072</u>	<u>4.036.862</u>
Langfristet del	14.165.970	12.152.458
Inden for et år	<u>1.153.268</u>	<u>1.030.422</u>
	<b><u>15.319.238</u></b>	<b><u>13.182.880</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.319, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 18.147.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, inkl. koncernforbundne selskaber, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 6.550, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 15.320.