

Star Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

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	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 30. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 30. juni 2023

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 2022

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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'.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		3.248.112	7.048.768
Personaleomkostninger	2	<u>-496.628</u>	<u>-605.538</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.751.484	6.443.230
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-841.667</u>	<u>-973.327</u>
Resultat før finansielle poster		1.909.817	5.469.903
Finansielle indtægter	3	1.106.249	399.089
Finansielle omkostninger	4	<u>-591.340</u>	<u>-942.967</u>
Resultat før skat		2.424.726	4.926.025
Skat af årets resultat	5	<u>-532.686</u>	<u>-1.060.958</u>
Årets resultat		<u>1.892.040</u>	<u>3.865.067</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>1.892.040</u>	<u>3.865.067</u>
		<u>1.892.040</u>	<u>3.865.067</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>11.913.027</u>	<u>15.048.928</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.913.027</u>	<u>15.048.928</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		232.459	404.441
Deposita		<u>12.500</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>244.959</u>	<u>404.441</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.157.986</u>	<u>15.453.369</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		344.075	272.884
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.959.592
Andre tilgodehavender		13.538.336	50.908
Udskudt skatteaktiv		387.448	348.332
Periodeafgrænsningsposter		<u>80.299</u>	<u>93.576</u>
Tilgodehavender		<u>14.350.158</u>	<u>12.725.292</u>
Likvide beholdninger		<u>493.117</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.843.275</u>	<u>12.725.292</u>
Aktiver i alt		<u>27.001.261</u>	<u>28.178.661</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		9.972.838	8.080.798
Egenkapital		10.023.838	8.131.798
Gæld til realkreditinstitutter		12.733.751	15.902.418
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.733.751	15.902.418
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	686.793	1.023.540
Banker		0	183.732
Leverandører af varer og tjenesteydelser		425.877	202.879
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.502.629	817.789
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		495.962	234.282
Skyldigt sambeskatningsbidrag		571.802	1.113.244
Anden gæld		261.417	255.429
Deposita		299.192	313.550
Kortfristede gældsforpligtelser		4.243.672	4.144.445
Gældsforpligtelser i alt		16.977.423	20.046.863
Passiver i alt		27.001.261	28.178.661
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Hovedaktivitet

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

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	420.380	528.864
Pensioner	65.727	65.727
Andre omkostninger til social sikring	<u>10.521</u>	<u>10.947</u>
	<u>496.628</u>	<u>605.538</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	363.697
Andre finansielle indtægter	183.469	35.392
Kursreguleringer	<u>922.780</u>	<u>0</u>
	<u>1.106.249</u>	<u>399.089</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	56.596	38.767
Andre finansielle omkostninger	<u>534.744</u>	<u>904.200</u>
	<u>591.340</u>	<u>942.967</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	571.802	1.113.244
Årets udskudte skat	<u>-39.116</u>	<u>-52.286</u>
	<u>532.686</u>	<u>1.060.958</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022 kr.	Gæld 31. december 2022 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.925.958</u>	<u>13.420.544</u>	<u>686.793</u>	<u>9.883.403</u>
	<u>16.925.958</u>	<u>13.420.544</u>	<u>686.793</u>	<u>9.883.403</u>

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. 13.491, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 11.319.

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 2022 udgør t.kr. 11.319.