

Starreklinte Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2018

CVR: 37306150

01.01.2018 – 31.12.2018

KALUNDBORGVEJ 35, 4460 SNERTINGE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 13. juni 2019

Dirigent: Mariusz Adam Kwiecien

vkst

Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

FULBYVEJ 15 • 4180 SORØ

INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2018 for:

Starreklinte Ejendomsinvest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 13. juni 2019

DIREKTION

Mariusz Adam Kwiecien

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Starreklinte Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte virksomhed for regnskabsåret 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø den 13. juni 2019

VKST Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR nr. 34351961

Carsten Helles Rasmussen

Registreret Revisor

MNE nr. mne11359

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Starreklinte Ejendomsinvest ApS
Kalundborgvej 35
4460 Snertinge

Telefon: 51365547
CVR-nr.: 37306150
Stiftet: 12. december 2015
Hjemsted: 4460 Snertinge

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

DIREKTION

Mariusz Adam Kwiecien

REVISOR

VKST Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

PENGEINSTITUT

Dragsholm Sparekasse

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Formålet er at eje fast ejendomme samt
udlejning af fast ejendom

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

GENERELT

INDREGNING

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 det interne regnskab aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvare, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

OMKOSTNINGER TIL UDLEJNINGSEJENDOMME

Omkostninger til udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, el, vand mv.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-50 %

SKYLDIG SKAT 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 underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

GÆLDSFORPLIGTELSE

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	148.093	179.604
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-25.275	-25.275
	DRIFTSRESULTAT	122.818	154.329
1	Finansielle omkostninger	-41.639	-42.613
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	81.179	111.716
	Skat af årets resultat	-17.895	-24.700
	ÅRETS RESULTAT	63.284	87.016
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	63.284	87.016
	Disponering i alt	63.284	87.016

BALANCE

	2018	2017
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Grunde og bygninger	2.001.260	2.026.535
Materielle anlægsaktiver	2.001.260	2.026.535
ANLÆGSAKTIVER	2.001.260	2.026.535
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	21.500	47.400
Udskudt skatteaktiv	10.400	6.600
Tilgodehavender	31.900	54.000
Likvide beholdninger	172.664	119.203
OMSÆTNINGSAKTIVER	204.564	173.203
AKTIVER	2.205.824	2.199.738

BALANCE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	201.955	138.671
2	Egenkapital	251.955	188.671
	Realkreditinstitutter	1.355.118	1.417.533
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.355.118	1.417.533
	Kortfristet del af langfristet gæld	65.790	65.796
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	7.012
	Gæld til tilknyttede virksomheder	512.699	492.225
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	567	0
	Selskabsskat	19.695	28.500
	Anden gæld	0	1
	Kortfristede gældsforpligtelser	598.751	593.534
	GÆLDSFORPLIGTELSE	1.953.869	2.011.067
	PASSIVER	2.205.824	2.199.738
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.
1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-19.554	-18.267
Andre finansielle omkostninger	-22.085	-24.346
Finansielle omkostninger	-41.639	-42.613

NOTER

2 EGENKAPITAL		Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo		50.000	138.671	188.671
Forslag til resultatdisponering			63.284	63.284
Ultimo		50.000	201.955	251.955

NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	-1.355.118	-1.417.533
Langfristede gældsforpligtelser	-1.355.118	-1.417.533
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-1.026.123	-1.154.349

NOTER

4 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationselskab. Selskabet hæfter sammen med moderselskabet og andre helejede datterselskaber solidarisk for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede skatteforpligtelse på balancedagen fremgår af moderselskabets regnskab.

5 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på tkr. 2.001 er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld.

