

# Starreklinte Ejendomsinvest ApS

## Årsrapport 2015 - 16

**CVR: 37306150**

**16.12.2015 – 31.12.2016**

**KALUNDBORGVEJ 35, 4460 SNERTINGE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 15. juni 2017

---

Dirigent: Mariusz Adam Kwiecien

**FrejRevision**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

FULBYVEJ 15 • 4180 SORØ



# INDHOLD

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

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 15. juni 2017

## 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 2016 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 15. juni 2017

Frej Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

---

Henrik Pedersen

Statsautoriseret Revisor

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Starreklinte Ejendomsinvest ApS  
Kalundborgvej 35  
4460 Snertinge

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

Regnskabsår: 16.12.2015 - 31.12.2016

## **DIREKTION**

Mariusz Adam Kwiecien

## **REVISOR**

Frej Revision  
Statsautoriseret 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

Omsætningen er sammendraget med 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

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.

## BALANCEN

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## 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 %
Andre kapitalandele måles til dagsværdi.		

## 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 nettorealisationsværdi.

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

		2015/16
Note		kr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>127.612</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-25.275
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>102.337</b>
1	Finansielle indtægter	35
2	Finansielle omkostninger	-34.531
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>67.841</b>
	Skat af årets resultat	-16.186
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>51.655</b>
	<b>Resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	51.655
	<b>Disponering i alt</b>	<b>51.655</b>

# BALANCE

	2015/16
Note	kr.
<b>Aktiver</b>	
Grunde og bygninger	2.051.810
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.051.810</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.051.810</b>
-----	
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	26.000
Udskudt skatteaktiv	2.800
<b>Tilgodehavende</b>	<b>28.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>45.390</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>74.190</b>
-----	
<b>AKTIVER</b>	<b>2.126.000</b>
-----	

# BALANCE

		2015/16
Note		kr.
	<b>Passiver</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	51.655
3	<b>Egenkapital</b>	<b>101.655</b>
	Realkreditinstitutter	1.483.329
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.483.329</b>
	Kortfristet del af langfristet gæld	61.735
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	5.218
	Gæld til tilknyttet virksomhed	454.431
	Selskabsskat	19.632
	Anden gæld	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>541.016</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.024.345</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>2.126.000</b>
5	Eventualforpligtelser	
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelse	

# NOTER

2015/16

kr.

## 1 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter	35
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>35</b>

## 2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter	-30.578
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-4.431
Prioritetsomkostninger	478
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-34.531</b>

# NOTER

<b>3</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Indbetalt selskabskapital i året	50.000		50.000
	Forslag til resultatdisponering		51.655	51.655
	<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>51.655</b>	<b>101.655</b>

# NOTER

2015/16

KR.

## 4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Realkreditinstitutter -1.483.329

**Langfristede gældsforpligtelser -1.483.329**

### Supplerende oplyses:

Forfald efter 5 år -1.234.686

# NOTER

## 5 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med MAKWIE Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør tkr. tkr. 16 pr. 31. december 2016. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre. Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på tkr. 2.052 er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld.

