

Starreklinte Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2017

CVR: 37306150

01.01.2017 – 31.12.2017

KALUNDBORGVEJ 35, 4460 SNERTINGE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 17. maj 2018

Dirigent: Mariusz Adam Kwiecien

vkst

FULBYVEJ 15 • 4180 SORØ

Revision
Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab

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 2017 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, resultat og pengestrømme.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 17. maj 2018

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 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 17. maj 2018

VKST Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR nr. 34351961

Lars Bo

Statsautoriseret Revisor

MNE nr. mne16561

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Starreklinte Ejendomsinvest ApS
Kalundborgvej 35
4460 Snertinge

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

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

DIREKTION

Mariusz Adam Kwiecien

REVISOR

VKST 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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

		2017	2016
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	179.604	127.612
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-25.275	-25.275
	DRIFTSRESULTAT	154.329	102.337
1	Finansielle indtægter	0	35
2	Finansielle omkostninger	-42.613	-34.531
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	111.716	67.841
	Skat af årets resultat	-24.700	-16.186
	ÅRETS RESULTAT	87.016	51.655
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	87.016	51.655
	Disponering i alt	87.016	51.655

BALANCE

	2017	2016
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Grunde og bygninger	2.026.535	2.051.810
Materielle anlægsaktiver	2.026.535	2.051.810
ANLÆGSAKTIVER	2.026.535	2.051.810
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	47.400	26.000
Udskudt skatteaktiv	6.600	2.800
Tilgodehavender	54.000	28.800
Likvide beholdninger	119.203	45.390
OMSÆTNINGSAKTIVER	173.203	74.190
AKTIVER	2.199.738	2.126.000

BALANCE

		2017	2016
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	138.671	51.655
3	Egenkapital	188.671	101.655
	Realkreditinstitutter	1.417.533	1.483.329
4	Langfristede gældsforpligtelser	1.417.533	1.483.329
	Kortfristet del af langfristet gæld	65.796	61.735
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.012	5.218
	Gæld til tilknyttede virksomheder	492.225	454.431
	Selskabsskat	28.500	19.632
	Anden gæld	1	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	593.534	541.016
	GÆLDSFORPLIGTELSE	2.011.067	2.024.345
	PASSIVER	2.199.738	2.126.000
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2017	2016
	KR.	KR.
1 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Andre finansielle indtægter	0	35
Finansielle indtægter	0	35

2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-18.267	-4.431
Andre finansielle omkostninger	-24.346	-30.100
Finansielle omkostninger	-42.613	-34.531

NOTER

3	EGENKAPITAL			
		Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo		50.000	51.655	101.655
Forslag til resultatdisponering			87.016	87.016
Ultimo		50.000	138.671	188.671

NOTER

	2017	2016
	KR.	KR.
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	-1.417.533	-1.483.329
Langfristede gældsforpligtelser	-1.417.533	-1.483.329
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-1.154.349	-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 2017. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør tkr. 27 pr. 31. december 2017. 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. 2.027 er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld.

