

Starreklinte Ejendomsinvest ApS

Årsrapport 2022

CVR: 37306150

01.01.2022 – 31.12.2022

MØLLEVANGEN 3, 4534 HØRVE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den: 26. juni 2023

Dirigent: Mariusz Adam Kwiecien

INDHOLD

PÅTEGNINGER	4
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2022 for Starreklinte Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, den 26. juni 2023

DIREKTION

Agnieszka Kwiecien

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Starreklinte Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Starreklinte Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 bestemmelser i revisorloven og retningslinjer for revisors etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Rønnede, den 26. juni 2023

Østdansk Landboforening Cvr. nr. 20835400

Søren Olsen

Registreret Revisor

mne4314

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Starreklinte Ejendomsinvest ApS
Møllevangen 3
4534 Hørve

Telefon: 51365547
CVR-nr.: 37306150
Stiftet: 12. december 2015
Hjemsted: 4534 Hørve

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

DIREKTION

Agnieszka Kwiecien

REVISOR

Østdansk Landboforening Cvr. nr. 20835400
Center Allé 6
4683 Rønnede

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Formålet er at eje fast ejendomme samt
udlejning af fast ejendom

RESULTATOPGØRELSE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	1.098.869	1.321.462
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-108.580	-102.694
	DRIFTSRESULTAT	990.289	1.218.768
2	Finansielle omkostninger	-170.339	-208.025
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	819.950	1.010.743
	Skat af årets resultat	-183.236	-224.842
	ÅRETS RESULTAT	636.714	785.901
	Resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	200.000	200.000
	Overført resultat	436.714	585.901
	Disponering i alt	636.714	785.901

BALANCE

	2022	2021
NOTE	KR.	KR.
Aktiver		
Grunde og bygninger	7.291.997	7.345.118
Produktionsanlæg og maskiner	39.777	53.037
Øvrige materielle aktiver	22.000	50.818
Materielle anlægsaktiver	7.353.774	7.448.973
ANLÆGSAKTIVER	7.353.774	7.448.973
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	40.925
Skatteaktiv	59.900	48.700
Tilgodehavender	59.900	89.625
Likvide beholdninger	280.546	200.611
OMSÆTNINGSAKTIVER	340.446	290.236
AKTIVER	7.694.220	7.739.209

BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.743.537	1.306.823
	Foreslået udbytte	200.000	200.000
	Egenkapital	1.993.537	1.556.823
4	Gæld til kreditinstitutter	4.135.624	4.563.193
5	Langfristede gældsforpligtelser	4.135.624	4.563.193
6	Gæld til kreditinstitutter	196.000	199.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.006	170.565
	Gæld til tilknyttede virksomheder	891.164	502.527
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	457.889	747.101
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.565.059	1.619.193
	GÆLDSFORPLIGTELSE	5.700.683	6.182.386
	PASSIVER	7.694.220	7.739.209
7	Eventualforpligtelser mv.		
8	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
9	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	50.000	1.306.823	200.000	1.556.823
Forslag til resultatdisponering		436.714	200.000	636.714
Udbetalt udbytte		0	-200.000	-200.000
Ultimo	50.000	1.743.537	200.000	1.993.537

NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Antal heltidsbeskæftigede	0	0
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-9.446	-21.562
Andre finansielle omkostninger	-160.893	-186.463
Finansielle omkostninger	-170.339	-208.025

NOTER

3 IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Rettigheder
Kostpris, primo	5.046
Tilgang i året	0
Afgang i året	-5.046
Kostpris, ultimo	0
Nedskrivning, primo	-5.046
Nedskrivning tilbageført	5.046
Årets nedskrivning	0
Nedskrivning, ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi	0

NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
4 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-2.959.673	-3.065.576
Pengeinstitutter	-1.175.951	-1.247.617
Pante- og gældsbreve	0	-250.000
Gæld til kreditinstitutter	-4.135.624	-4.563.193

5 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-3.359.624	-3.767.193

6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-124.000	-127.000
Pengeinstitutter	-72.000	-72.000
Gæld til kreditinstitutter	-196.000	-199.000

NOTER

7 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

SAMBESKATNING

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der er administrationsselskab. 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.

8 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.084 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.292 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 700 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

NOTER

9 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, 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 hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

NOTER

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-50 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

UDBYTTE

Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat

NOTER

af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

