

# Starreklinte Ejendomsinvest ApS

## Årsrapport 2019

**CVR: 37306150**

**01.01.2019 – 31.12.2019**

**KALUNDBORGVEJ 35, 4460 SNERTINGE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 28. august 2020

---

Dirigent: Mariusz Adam Kwiecien

**vkst**

**Revision**  
Godkendt  
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.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø den 28. august 2020

## 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 Starreklinte Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 28. august 2020

VKST Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR nr. 34351961

---

Carsten Helles Rasmussen

Registreret Revisor

mne11359

# SELSKABSOPLYSNINGER

## SELSKABET

Starreklinte Ejendomsinvest ApS  
Kalundborgvej 35  
4460 Snertinge

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

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## 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 1. januar - 31. december 2019 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:

## 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 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 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 renteomkostninger, eventuelle finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, på en sådan måde at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-50 %
Produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-20 %

### LIKVIDE BEHOLDNINGER

Omfatter bankindestående og likvide beholdninger.

### 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



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **GÆLDSFORPLIGTELSER**

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

		2019	2018
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>395.205</b>	<b>148.093</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-74.233	-25.275
	Andre driftsomkostninger	-110.221	0
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>210.751</b>	<b>122.818</b>
1	Finansielle omkostninger	-90.472	-41.639
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>120.279</b>	<b>81.179</b>
	Skat af årets resultat	-26.942	-17.895
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>93.337</b>	<b>63.284</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	93.337	63.284
	<b>Disponering i alt</b>	<b>93.337</b>	<b>63.284</b>

# BALANCE

	2019	2018
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.396.615	2.001.260
Produktionsanlæg og maskiner	22.317	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.418.932</b>	<b>2.001.260</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.418.932</b>	<b>2.001.260</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.250	21.500
Andre tilgodehavender	40.785	0
Skatteaktiv	20.000	10.400
<b>Tilgodehavender</b>	<b>79.035</b>	<b>31.900</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>63.305</b>	<b>172.664</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>142.340</b>	<b>204.564</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.561.272</b>	<b>2.205.824</b>

# BALANCE

		2019	2018
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	295.292	201.955
	<b>Egenkapital</b>	<b>345.292</b>	<b>251.955</b>
	Gæld til kreditinstitutter	3.195.338	1.355.118
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.195.338</b>	<b>1.355.118</b>
3	Gæld til kreditinstitutter	67.050	65.790
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.944	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	556.425	512.699
4	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	337.223	20.262
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.020.642</b>	<b>598.751</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>4.215.980</b>	<b>1.953.869</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>4.561.272</b>	<b>2.205.824</b>
5	<b>Eventualforpligtelser</b>		
6	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	50.000	201.955	251.955
Forslag til resultatdisponering		93.337	93.337
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>295.292</b>	<b>345.292</b>

# NOTER

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-34.157	-19.554
Andre finansielle omkostninger	-56.315	-22.085
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-90.472</b>	<b>-41.639</b>

# NOTER

	2019	2018
	KR.	KR.
<b>2 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Realkreditinstitutter	-1.239.958	-1.355.118
Pengeinstitutter	-1.455.380	0
Pante- og gældsbreve	-500.000	0
Gæld til kreditinstitutter i alt	-3.195.338	-1.355.118
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-3.195.338</b>	<b>-1.355.118</b>
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-2.927.138	-1.026.123
<b>3 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-67.050	-65.790
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-67.050</b>	<b>-65.790</b>
<b>4 ANDEN GÆLD, HERUNDER SKYLDIGE SKATTER MV.</b>		
Anden gæld - ekskl moms og skatter	-305.246	-567
Skyldig selskabsskat	-31.977	-19.695
Afrunding passiver ekskl. egenkapital	0	0
<b>Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.</b>	<b>-337.223</b>	<b>-20.262</b>
Heraf gæld til selskabsdeltager t.kr. 556 (t.kr. 512)		

# NOTER

## 5 EVENTUALFORPLIGTELSER

### **SAMBESKATNING**

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.

## 6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.396 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.930 tkr.