

STJERNEGAARDEN INVEST ApS

Høgsholtvej 157
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/03/2018

Peter Damgaard Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 11 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden STJERNEGAARDEN INVEST ApS
Høgsholtvej 157
7100 Vejle

Telefonnummer: 21280008
e-mailadresse: vis10and@gmail.com

CVR-nr: 16114375
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse Danske Bank
Kirkegade 21
7100 Vejle
DK Danmark

Ledespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt den interne årsrapport for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Stjernegården Invest ApS.

Den interne årsrapport aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at den interne årsrapport giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Vejle, den 04/03/2018

Direktion

Peter Damgaard Jensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stjernegården Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til den nye Regnskabslov for så vidt angår indregning af gæld til amortiseret kostpris.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Nettoomsætningen ved opkrævning af husleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt de dækker perioden frem til regnskabsårets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Skat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkast-baseret model.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for den samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris

svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|---|------|----------------|-----------------|
| Bruttoresultat | | 442.808 | 81.603 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 442.808 | 81.603 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -37.538 | 158.216 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | 729.566 | -158.216 |
| Andre finansielle indtægter | | 63.853 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -215.133 | -247.150 |
| Ordinært resultat før skat | | 983.556 | -165.547 |
| Skat af årets resultat | 1 | -25.027 | 18.199 |
| Årets resultat | | 958.529 | -147.349 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 1.925.000 |
| Overført resultat | | 958.529 | -2.072.349 |
| I alt | | 958.529 | -147.349 |

Balance 30. september 2017

Aktiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 16.524.281 | 9.630.689 |
| Materielle aktiver i alt | 2 | 16.524.281 | 9.630.689 |
| Langfristede aktiver i alt | | 16.524.281 | 9.630.689 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 12.022 | 8.469 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 654 |
| Andre tilgodehavender | | 129.742 | 61.313 |
| Tilgodehavender i alt | | 141.764 | 70.436 |
| Likvide beholdninger | | 555.519 | 581.480 |
| Kortfristede aktiver i alt | | 697.283 | 651.916 |
| Aktiver i alt | | 17.221.564 | 10.282.605 |

Balance 30. september 2017

Passiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | 3 | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 2.787.714 | 1.829.185 |
| Egenkapital i alt | | 2.987.714 | 2.029.185 |
| Udskudt skat | | 830.937 | 839.196 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 12.449.788 | 6.899.065 |
| Langfristede forpligtelser i alt | 4 | 13.280.725 | 7.738.261 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 430.660 | 226.300 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 47.281 | 0 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 16.286 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 22.957 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 458.898 | 265.902 |
| Kortfristede forpligtelser i alt | | 953.125 | 515.159 |
| Forpligtelser i alt | | 14.233.850 | 8.253.420 |
| Passiver i alt | | 17.221.564 | 10.282.605 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2016/17 | 2015/16 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 33.286 | 16.345 |
| Ændring af udskudt skat | -8.259 | -34.543 |
| | <u>25.027</u> | <u>-18.198</u> |

2. Materielle aktiver i alt

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Virksomhedens ejendomsportefølje består af danske boligejendomme

Værdiansættelsen er foretaget på grundlag af 5% tomgang samt stabile lejeniveauer og vedligehold og administrationsomkostninger

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Årets værdiregulering udgør tkr. -38. Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et afkastkrav på 7% på ejendomme beliggende i 7080 Børkop og på 5% på ejendomme beliggende i 7100 Vejle. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,88%

Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5% | Basis | +0,5% |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| Afkastkrav | 5,38 | 5,88 | 6,38 |
| Dagsværdi | 18.064.736 | 16.524.281 | 15.233.273 |
| Ændring i dagsværdi | 1.502.918 | 0 | -1.291.008 |

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo | 6.177.211 |
| Tilgang | 6.931.130 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | 13.108.341 |
| Opskrivninger primo | 3.574.654 |
| Årets opskrivning | -37.538 |
| Opskrivninger ultimo | 3.537.116 |
| Af- og nedskrivning primo | -121.176 |
| Årets afskrivning | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | -121.176 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 16.524.281 |

3. Registreret kapital mv.

| | Selskabskapital. kr. | Overført overskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Egenkapital 1. oktober 2016 | 200.000 | 1.829.185 | 2.029.185 |
| Forslag til årets resultatdisponering | 0 | 958.529 | 958.529 |
| Egenkapital 30. september 2017 | 200.000 | 2.787.714 | 2.987.714 |

4. Langfristede forpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 12.880.448 | 430.660 | 12.449.788 | 10.904.271 |
| | 12.880.448 | 430.660 | 12.449.788 | 10.904.271 |

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.880 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 16.524 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt 1.952 tkr. i ejendommen Skyttehusgade 25.