

# **STJERNEGAARDEN INVEST ApS**

Høgsholtvej 157  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

**03/03/2019**

---

**Peter Damgaard Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	STJERNEGAARDEN INVEST ApS Høgsholtvej 157 7100 Vejle  Telefonnummer: 21280008  CVR-nr: 16114375 Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Kirkegade 21 7100 Vejle DK Danmark

# Ledespåtegning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt den interne årsrapport for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Vejle, den 03/03/2019

### **Direktion**

Peter Damgaard Jensen  
direktør

### **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 uændret 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.

### 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.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede samt unoterede aktier, der af ledelsen anses som langfristet investering. Børsnoterede og unoterede aktier måles til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

**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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			-37.538
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....			729.566
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.109.127</b>	<b>442.808</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.109.127</b>	<b>442.808</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-37.538
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	729.566
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		27.453	
Andre finansielle indtægter .....		55.450	63.853
Øvrige finansielle omkostninger .....		-221.205	-215.133
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>970.925</b>	<b>983.556</b>
Skat af årets resultat .....	1	-202.686	-25.027
<b>Årets resultat .....</b>		<b>768.239</b>	<b>958.529</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....			0
Overført resultat .....		768.239	958.529
<b>I alt .....</b>		<b>768.239</b>	<b>958.529</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		16.524.281	16.524.281
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>16.524.281</b>	<b>16.524.281</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		521.881	0
<b>Finansielle aktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>521.881</b>	<b>0</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>17.046.162</b>	<b>16.524.281</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		13.632	12.022
Tilgodehavende skat .....			0
Andre tilgodehavender .....		117.310	129.742
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>130.942</b>	<b>141.764</b>
Likvide beholdninger .....		589.606	555.519
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>720.548</b>	<b>697.283</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.766.710</b>	<b>17.221.564</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	200.000	200.000
Overført resultat .....		3.555.953	2.787.714
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.755.953</b>	<b>2.987.714</b>
Udskudt skat .....		830.937	830.937
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.997.703	12.449.788
Skyldig selskabsskat .....		202.686	0
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>13.031.326</b>	<b>13.280.725</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		453.150	430.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		31.026	47.281
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		35.835	16.286
Skyldig selskabsskat .....			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		459.420	458.898
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>979.431</b>	<b>953.125</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>14.010.757</b>	<b>14.233.850</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.766.710</b>	<b>17.221.564</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	202.686	33.286
Ændring af udskudt skat	0	-8.259
	<b>202.686</b>	<b>25.027</b>

## 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. 0. Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2018 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

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	13.108.341
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.108.341</b>
Opskrivninger primo	3.537.116
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.537.116</b>
Af- og nedskrivning primo	-121.176
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-121.176</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.524.281</b>

### 3. Finansielle aktiver i alt

	<b>Andre værdipapirer kr.</b>
Kostpris primo	0
Tilgang	660.119
Afgang	-165.691
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>494.428</b>
Kursregulering primo	0
Årets kursregulering	27.453
<b>Kursregulering ultimo</b>	<b>27.453</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>521.881</b>

### 4. Registreret kapital mv.

	<b>Selskabskapital. kr.</b>	<b>Overført overskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital 1. oktober 2017	200.000	2.787.714	2.987.714
Forslag til årets resultatdisponering	0	768.239	768.239
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>200.000</b>	<b>3.555.953</b>	<b>3.755.953</b>

### 5. Langfristede forpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	12.880.448	453.150	11.997.703	10.904.271
	<b>12.450.853</b>	<b>430.660</b>	<b>12.449.788</b>	<b>10.444.740</b>

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Selskabet har ikke beskæftiget nogen ansatte i regnskabsåret