



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

STJERNEGÅRDEN INVEST APS
NY HORNSTRUPVEJ 139, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2017

Peter Jensen

CVR-NR. 16 11 43 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stjernegården Invest ApS Ny Hornstrupvej 139 7100 Vejle
	CVR-nr.: 16 11 43 75 Stiftet: 1. maj 1992 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Peter Damgaard Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Danske Bank Kirkegade 21 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Stjernegården Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. januar 2017

Direktion

Peter Damgaard Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Stjernegården Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stjernegården Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Vejle, den 11. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Egstrand Andersen
Statsautoriseret revisor

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 for Stjernegården Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

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

Tilgodehavender

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

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 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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen..

Gæld i øvrigt 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. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		81.603	307.779
Værdiregulering af ejendomme.....		-158.216	12.152
Værdiregulering af prioritetsgæld.....		158.216	-12.152
DRIFTSRESULTAT		81.603	307.779
Finansielle omkostninger.....		-247.150	-40.474
RESULTAT FØR SKAT		-165.547	267.305
Skat af årets resultat.....	1	18.198	-65.933
ÅRETS RESULTAT		-147.349	201.372
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinær udbytte.....		1.925.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.072.349	201.372
I ALT		-147.349	201.372

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bygninger.....		9.630.689	9.788.905
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.630.689	9.788.905
ANLÆGSAKTIVER.....		9.630.689	9.788.905
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.469	4.570
Tilgodehavende selskabsskat.....		654	0
Periodeafgrænsningsposter.....		61.313	55.634
Tilgodehavender.....		70.436	60.204
Likvider.....		581.480	4.857
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		651.916	65.061
AKTIVER.....		10.282.605	9.853.966

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		1.829.185	3.901.534
EGENKAPITAL.....	3	2.029.185	4.101.534
Hensættelse til udskudt skat.....		839.196	873.739
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		839.196	873.739
Prioritetsgæld.....		6.899.065	4.282.613
Modtagne forudbetalinger.....		137.650	134.650
Selskabsskat.....		0	28.194
Anden gæld.....		0	104.919
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.036.715	4.550.376
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	226.300	256.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	1.000
Selskabsskat.....		22.957	13.763
Anden gæld.....		86.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter.....		42.252	32.123
Kortfristede gældsforpligtelser.....		377.509	328.317
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.414.224	4.878.693
PASSIVER.....		10.282.605	9.853.966
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.345	62.956	
Regulering af udskudt skat.....	-34.543	2.977	
	-18.198	65.933	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Bygninger	
Kostpris 1. oktober 2015.....		6.177.211	
Kostpris 30. september 2016.....		6.177.211	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		3.732.870	
Årets opskrivninger		-158.216	
Opskrivninger 30. september 2016.....		3.574.654	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....		121.176	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....		121.176	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		9.630.689	
 Egenkapital			3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	200.000	3.901.534	4.101.534
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.072.349	-2.072.349
Egenkapital 30. september 2016.....	200.000	1.829.185	2.029.185
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Prioritetsgæld.....	4.539.044	7.125.365	226.300
Anden gæld.....	104.919	0	0
	4.643.963	7.125.365	226.300
 Eventualposter mv.			5
Ingen.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.125 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 9.631 tkr.

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