

STJERNEGAARDEN INVEST ApS

Høgsholtvej 157
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/03/2020

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

Virksomheden STJERNEGAARDEN INVEST ApS
Høgsholtvej 157
7100 Vejle

e-mailadresse: info@peterjensenbyg.dk

CVR-nr: 16114375

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Bankforbindelse Danske Bank
Kirkegade 21
7100 Vejle
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for STJERNEGAARDEN INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle, den 07/03/2020

Direktion

Peter Damgaard Jensen

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 2018/19 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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttoresultat		950.214	1.109.127
Resultat af ordinær primær drift		950.214	1.109.127
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		29.653	27.453
Andre finansielle indtægter		58.772	55.450
Øvrige finansielle omkostninger		-220.888	-221.205
Ordinært resultat før skat		817.751	970.925
Skat af årets resultat	1	-168.498	-202.686
Årets resultat		649.253	768.239
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		649.253	768.239
I alt		649.253	768.239

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		16.524.281	16.524.281
Materielle aktiver i alt	2	16.524.281	16.524.281
Andre værdipapirer og kapitalandele		548.526	521.881
Finansielle aktiver i alt	3	548.526	521.881
Langfristede aktiver i alt		17.072.807	17.046.162
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.030	13.632
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.286	
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		86.766	
Andre tilgodehavender		201.718	117.310
Tilgodehavender i alt		310.800	130.942
Likvide beholdninger		774.669	589.606
Kortfristede aktiver i alt		1.085.469	720.548
Aktiver i alt		18.158.276	17.766.710

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	4	200.000	200.000
Overført resultat		4.205.206	3.555.953
Egenkapital i alt		4.405.206	3.755.953
Udskudt skat		830.937	830.937
Gæld til realkreditinstitutter		11.561.601	11.997.703
Skyldig selskabsskat		364.539	202.686
Langfristede forpligtelser i alt	5	12.757.077	13.031.326
Gæld til realkreditinstitutter		455.056	453.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.200	31.026
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	35.835
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		520.737	459.420
Kortfristede forpligtelser i alt		995.993	979.431
Forpligtelser i alt		13.753.070	14.010.757
Passiver i alt		18.158.276	17.766.710

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	168.498	202.686
Ændring af udskudt skat	0	0
	168.498	202.686

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 2019 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	13.108.341
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	13.108.341
Opskrivninger primo	3.537.116
Årets opskrivning	0
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. Finansielle aktiver i alt

	Andre værdipapirer kr.
Kostpris primo	494.428
Tilgang	146.830
Afgang	-136.307
Kostpris ultimo	504.951
Kursregulering primo	27.453
Årets kursregulering	16.122
Kursregulering ultimo	43.575
Regnskabsmæssig værdi ultimo	548.526

4. Registreret kapital mv.

	Selskabskapital. kr.	Overført overskud kr.	I alt kr.
Egenkapital			
Egenkapital 1. oktober 2018	200.000	3.555.953	3.755.953
Forslag til årets resultatdisponering	0	649.253	649.253
Egenkapital 30. september 2019	200.000	4.205.206	4.405.206

5. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	12.016.657	455.056	11.561.601	9.883.310
	12.016.657	455.056	11.561.601	9.883.310

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0