

# **STJERNE BOLIGER ApS**

Agersnapsvej 3  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

**28/11/2016**

---

**Jane Berg**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
------------------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	STJERNE BOLIGER ApS Agersnapsvej 3 7100 Vejle  Telefonnummer: 29882661  CVR-nr: 29152470 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Den Jyske Sparekasse Havnepladsen 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	AB REVISION. HEDENSTED ApS (REGISTRERET REVISORANPARTS- SELSKAB) Østerbrogade 25 8722 Hedensted DK Danmark CVR-nr: 14767134 P-enhed: 1000801855

# Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015/2016 for Stjerne Boliger ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27/10/2016

## Direktion

Theis Berg

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Stjerne Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stjerne Boliger ApS for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2016, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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.

Hedensted, 27/10/2016

Anne Marie Ottesen

Registreret revisor medlem af FSR Danske Revisorer

AB REVISION. HEDENSTED ApS (REGISTRERET REVISORANPARTS- SELSKAB)

CVR: 14767134

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i og udlejning af fast ejendom m.v.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift er i positiv udvikling, og ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet har et tilgodehavende hos et søsterselskab, hvis egenkapital er tabt. Tilgodehavendet er indregnet med tkr. 1.309, og værdien af tilgodehavendet afhænger af søsterselskabets fortsatte drift.

Der henvises til noten ”Oplysning om usikkerhed om going concern”.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten for Stjerne Boliger ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## GENERELT

### Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Ligeledes indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 ressourcer 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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning i de perioder lejen dækker.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter samt låneomkostninger m.v.

### Ekstraordinære indtægter og udgifter

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### Selskabsskat og udskudt 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til amortiseret kostpris. Værdien opgøres ud fra en kalkulationsrente der afspejler afkastkrav og markedsrenten. Den anvendte rentesats i regnskabsåret er 6%.

Der afskrives ikke på beboelsejendomme og blandede ejendomme.

Andre driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... 7 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger foretages på grundlag af individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>521.716</b>	<b>774.185</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		762.461	-13.725
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.284.177</b>	<b>760.460</b>
Andre finansielle indtægter .....		266	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-352.871	-473.773
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>931.572</b>	<b>286.687</b>
Ekstraordinære indtægter .....		39.020	0
Skat af årets resultat .....		-214.044	-135.210
<b>Årets resultat .....</b>		<b>756.548</b>	<b>151.477</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		756.548	151.477
<b>I alt .....</b>		<b>756.548</b>	<b>151.477</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		11.300.000	16.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	2.287
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.300.000</b>	<b>16.502.287</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.300.000</b>	<b>16.502.287</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.309.288	730.654
Periodeafgrænsningsposter .....		0	1.835
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.309.288</b>	<b>732.489</b>
Likvide beholdninger .....		5.693	1
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.314.981</b>	<b>732.490</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.614.981</b>	<b>17.234.777</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		735.976	1.574.764
Overført resultat .....		-553.777	-1.310.324
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>307.199</b>	<b>389.440</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		37.373	59.912
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>37.373</b>	<b>59.912</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.168.000	12.511.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.438.350	1.786.996
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>10.606.350</b>	<b>14.297.996</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.644.059	2.369.685
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		20.000	117.744
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.664.059</b>	<b>2.487.429</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.270.409</b>	<b>16.785.425</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.614.981</b>	<b>17.234.777</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.168.000	0	9.168.000	9.168.000
	<b>9.168.000</b>	<b>0</b>	<b>9.168.000</b>	<b>9.168.000</b>

## 2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har et tilgodehavende hos søsterselskabet Smørrebrødsforeningen Danmark ApS på tkr. 1.309, som i regnskabet er medtaget til nominel værdi.

Værdien af tilgodehavendet afhænger af søsterselskabets fortsatte drift. Der er væsentlig usikkerhed om søsterselskabets fremtidige drift, og værdien af tilgodehavendet kan derfor afvige væsentligt fra den i regnskabet opførte værdi.

Hvis tilgodehavendet viser sig at være uerholdeligt, vil selskabets egenkapital være tabt.

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 9.168 er stillet pant i selskabets faste ejendomme.

Til sikkerhed for engagement med Den Jyske Sparekasse er endvidere stillet pant i ejendommen Niels Skousvej 48, tkr. 2.000, i ejendommen Skovkrogen 38, tkr. 1.000, og i ejendommen Vardevej 6, tkr. 2.000

Garantiforpligtelser: Bankgaranti overfor DLR Kredit for gæld, nom. tkr. 2.212