

STJERNE BOLIGER ApS

Vardevej 167
7100 Vejle

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

31/10/2018

Theis Berg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

STJERNE BOLIGER ApS

Vardevej 167

7100 Vejle

Telefonnummer: 29882661

CVR-nr: 29152470

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Revisor

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 2017/2018 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 02/10/2018

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 finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Stjerne Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stjerne Boliger ApS for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2018, 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 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 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, 02/10/2018

Anne Marie Ottesen , mne1190
registreret revisor medlem af FSR Danske Revisorer
AB REVISION. HEDENSTED ApS (REGISTRERET REVISORANPARTS- SELSKAB)
CVR: 14767134

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

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

Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Selskabets drift har udviklet sig positivt, og ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet har et tilgodehavende hos et søsterselskab, hvis egenkapital er tabt. Tilgodehavendet er indregnet med tkr. 1.445, og værdien af tilgodehavendet afhænger af søsterselskabets fortsatte drift.

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

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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.

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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Værdien opgøres individuelt for hver enkelt ejendom, ud fra afkastkrav m.v.

Afkastkravet fastsættes ud fra ejendommenes nuværende og forventede potentiale, indtjeningsmuligheder, beliggenhed og vedligeholdelsestilstand m.v.

Afkastkravene for 2017/18 ligger mellem 6 og 8½ %.

Ejendomme under renovering måles til kostpris.

Andre driftsmidler og inventar måles til anskaffelsessum fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-7 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 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 gælds metode 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 realiseret, enten ved udligning af 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. 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.007.547	605.669
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.071	0
Resultat af ordinær primær drift		991.476	605.669
Øvrige finansielle omkostninger		-567.291	-319.918
Ordinært resultat før skat		424.185	285.751
Skat af årets resultat		-100.945	-62.977
Årets resultat		323.240	222.774
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		323.240	222.774
I alt		323.240	222.774

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		17.310.630	12.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		96.429	0
Materielle anlægsaktiver i alt		17.407.059	12.700.000
Anlægsaktiver i alt		17.407.059	12.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.000	25.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.490.725	1.512.619
Andre tilgodehavender		3.079	0
Tilgodehavender i alt		1.543.804	1.537.619
Likvide beholdninger		1.816	21
Omsætningsaktiver i alt		1.545.620	1.537.640
Aktiver i alt		18.952.679	14.237.640

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.682.917	886.605
Overført resultat		-7.763	-331.003
Egenkapital i alt		2.800.154	680.602
Hensættelse til udskudt skat		733.533	142.836
Hensatte forpligtelser i alt		733.533	142.836
Gæld til realkreditinstitutter		10.625.217	9.168.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	495.989
Skyldig selskabsskat		16.900	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.113.509	912.783
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	11.755.626	10.576.772
Gæld til banker		3.627.666	1.687.130
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.700	1.150.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.663.366	2.837.430
Gældsforpligtelser i alt		15.418.992	13.414.202
Passiver i alt		18.952.679	14.237.640

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.625.217	242.420	10.382.797	8.584.607
	10.625.217	242.420	10.382.797	8.584.607

2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har et tilgodehavende hos søsterselskabet Smørrebrødsforeningen Danmark ApS på tkr. 1.445, 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.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 10.625 er stillet pant i selskabets faste ejendomme.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er endvidere stillet sikkerhed i ejerpantebreve i selskabets faste ejendomme, samt selskabets varebil

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