

Revisionsfirmaet

RATHMANN & MORTENSEN

Godkendt Revisionsanpartsselskab

www.rmrevision.dk

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: kontakt@rmrevision.dk

Stjerne Boliger ApS

Vardevej 167

7100 Vejle

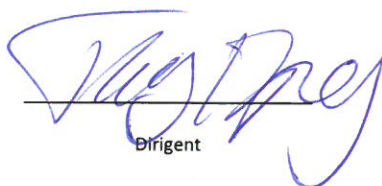
CVR-nr. 29152470

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30.11.2019



Dirigent

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Stjerne Boliger ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Stjerne Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

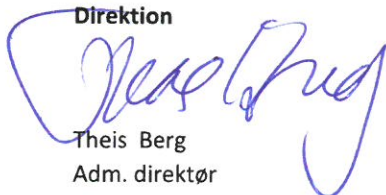
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. november 2019

Direktion



Theis Berg
Adm. direktør

Stjerne Boliger ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Stjerne Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stjerne Boliger ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 opstilling 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, den 6. november 2019



Daniel B. Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne44064

Stjerne Boliger ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Stjerne Boliger ApS Vardevej 167 7100 Vejle
Telefon	29 88 26 61
E-mail	stjerne3@gmail.com
CVR-nr.	29152470
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Theis Berg, Adm. direktør

Stjerne Boliger ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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. 1.857, og værdien af tilgodehavendet afhænger af søsterselskabets fortsatte drift.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Stjerne Boliger ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Stjerne Boliger ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Der er i årsregnskabet sket omklassificering af "Grunde og bygninger" til "Investeringsejendomme" som måles til dagsværdi. I disse tilfælde er sammenligningstal til 2017/18 tilpasset den nye klassificering. Omklassificeringerne har således haft påvirkning på primobalancen og resultatet for 2017/18.

Resultatet for 2017/18 er reguleret positivt med tkr. 1.796.

Øvrig regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af

Stjerne Boliger ApS

Anvendt regnskabspraksis

færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-7 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6 og 8,5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Stjerne Boliger ApS

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomme under renovering måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet 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 på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Stjerne Boliger ApS

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		820.178	824.547
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.143	-16.071
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.244.997	2.302.964
Driftsresultat		2.048.032	3.111.440
Finansielle omkostninger		-632.244	-384.290
Resultat før skat		1.415.788	2.727.150
Skat af årets resultat		-323.582	-607.597
Årets resultat		1.092.206	2.119.553
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.092.206	2.119.553
Resultatdisponering		1.092.206	2.119.553

Stjerne Boliger ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		20.200.001	15.700.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		102.857	96.429
Materielle aktiver under udførelse		0	1.610.630
Materielle anlægsaktiver		20.302.858	17.407.060
Anlægsaktiver		20.302.858	17.407.060
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.000	50.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.890.716	1.490.725
Andre tilgodehavender		0	3.079
Tilgodehavender		1.940.716	1.543.804
Likvide beholdninger		0	1.816
Omsætningsaktiver		1.940.716	1.545.620
Aktiver		22.243.574	18.952.680

Stjerne Boliger ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	2	3.767.360	2.675.155
Egenkapital		3.892.360	2.800.155
Hensættelser til udskudt skat	3	1.014.615	733.533
Hensatte forpligtelser		1.014.615	733.533
Gæld til kreditinstitutter		13.976.373	12.681.390
Selskabsskat		42.500	16.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		322.108	267.543
Langfristede gældsforpligtelser	4	14.340.981	12.965.833
Gæld til banker		2.483.449	1.925.290
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	15.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		492.169	492.169
Kortfristede gældsforpligtelser		2.995.618	2.453.159
Gældsforpligtelser		17.336.599	15.418.992
Passiver		22.243.574	18.952.680
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2018/19	2017/18	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
2. Overført resultat			
Saldo primo	2.675.154	555.602	
Årets tilgang	1.092.206	2.119.553	
Saldo ultimo	3.767.360	2.675.155	
3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret			
Udskudt skat	733.533	142.836	
Årets bevægelse	281.082	590.697	
Saldo ultimo	1.014.615	733.533	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	13.976.373	380.397	8.003.978
Selskabsskat	42.500	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	322.108	0	0
	14.340.981	380.397	8.003.978

5. Usikkerhed om going concern

Selskabet har et tilgodehavende hos søsterselskabet Smørrebrødsforeningen Danmark ApS på tkr. 1.857, som i regnskabet er medtaget til nominel værdi.

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

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld, tkr. 10.286 er stillet pant i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 20.200.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er endvidere stillet sikkerhed i ejerpantebreve i selskabets faste ejendomme.

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