

Stjerne Boliger ApS

Vardevej 167

7100 Vejle

CVR-nr. 29152470

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. december 2020

Theis Berg
Dirigent

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Stjerne Boliger ApS

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 24. november 2020

Rathmann & Mortensen
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27521975

Daniel B. Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne44064

Stjerne Boliger ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Stjerne Boliger ApS Vardevej 167 7100 Vejle
Telefon	29 88 26 26
E-mail	stjerne3@gmail.com
CVR-nr.	29152470
Stiftelsesdato	1. november 2005
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Theis Berg, Adm. direktør
Revisor	Rathmann & Mortensen Godkendt Revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
CVR-nr.	27521975

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. 1.745.091, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 25.886.279, og en egenkapital på kr. 5.637.450.

I regnskabsåret er der sket udbrud af sygdommen COVID-19 som følge af spredningen af Corona-virus. Umiddelbart vurderes dette ikke at påvirke virksomhedens drift, men bliver den efterfølgende krise langvarig kan dette få indflydelse på selskabets økonomi.

Selskabet har et tilgodehavende hos et søsterselskab, hvis egenkapital er tabt. Tilgodehavendet er indregnet med tkr. 2.712, og værdien af tilgodehavendet afhænger af søsterselskabets fortsatte drift.

Der henvises til noten "Usikkerhed ved indregning og måling".

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Stjerne Boliger ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, 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 finansiel 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

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:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor

Anvendt regnskabspraksis

ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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.

Ejendomme under reovering måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Stjerne Boliger ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		1.217.716	820.178
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.143	-17.143
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.902.553	1.244.997
Driftsresultat		3.103.126	2.048.032
Finansielle omkostninger		-822.249	-632.244
Resultat før skat		2.280.877	1.415.788
Skat af årets resultat		-535.786	-323.582
Årets resultat		1.745.091	1.092.206
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.745.091	1.092.206
Resultatdisponering		1.745.091	1.092.206

Stjerne Boliger ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		85.714	102.857
Investeringsjendomme	1	23.000.000	20.200.001
Materielle anlægsaktiver		23.085.714	20.302.858
Anlægsaktiver		23.085.714	20.302.858
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.000	50.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.750.376	1.890.716
Tilgodehavender		2.800.376	1.940.716
Likvide beholdninger		189	0
Omsætningsaktiver		2.800.565	1.940.716
Aktiver		25.886.279	22.243.574

Stjerne Boliger ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.512.450	3.767.360
Egenkapital		5.637.450	3.892.360
Hensættelser til udskudt skat		1.456.601	1.014.615
Hensatte forpligtelser		1.456.601	1.014.615
Gæld til kreditinstitutter		13.727.957	10.285.593
Langfristede gældsforpligtelser	2	13.727.957	10.285.593
Gæld til banker		3.574.666	5.889.354
Modtagne forudbetalinger fra kunder		379.850	284.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Selskabsskat		93.800	42.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		342.169	342.169
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		653.786	472.108
Kortfristede gældsforpligtelser		5.064.271	7.051.006
Gældsforpligtelser		18.792.228	17.336.599
Passiver		25.886.279	22.243.574
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Andre noteoplysninger	6		

Noter**2019/20****2018/19****1. Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi som baseres på en afkastbaseret beregningsmodel.

Som indtægter medregnes de budgetterede lejeindtægter for det kommende år.

Som driftsomkostninger medregnes de budgetterede faste omkostninger til skatter og forsikringer m.v.

Herudover indregnes variable udgifter til vedligeholdelse, renholdelse, vicevært, og administration mv. med følgende forudsætninger:

Vicevært kr. 12,50/kvm

Årlig administration kr. 5.000/lejemål

Udvendig vedligeholdelse kr. 46/kvm

De anvendte afkastkrav på ejendommene ligger i intervallet 6 - 8,5 %. Afkastsatsen fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom, med udgangspunkt i ejendommens vedligeholdelsestilstand, beliggenhed og udviklingspotentiale m.v..

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	13.727.957	392.636	11.907.543
	13.727.957	392.636	11.907.543

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et tilgodehavende hos søsterselskabet Smørrebrødsforeningen Danmark ApS på tkr. 2.712, 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.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld, tkr. 13.728 er stillet pant i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 23.000.

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. 6.047

6. Særlige poster