

## **Ejendomsselskabet Stjerne ApS**

Præstevænget 57  
5800 Nyborg  
CVR-nr. 31091985

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Leif Black

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Stjerne ApS  
Præstevænget 57  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 31091985  
Stiftet: 07.12.2007  
Hjemsted: Nyborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Leif Black, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Stjerne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 20.04.2018

### Direktion

Leif Black  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stjerne ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stjerne ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 20.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>398.696</b>	<b>456.684</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(127.669)</u>	<u>(127.669)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>271.027</b>	<b>329.015</b>
Andre finansielle indtægter	3	342	1.002
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(37.651)</u>	<u>(43.093)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>233.718</b>	<b>286.924</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(51.418)</u>	<u>(63.124)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>182.300</b>	<b>223.800</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>182.300</u>	<u>223.800</u>
		<b>182.300</b>	<b>223.800</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>3.542.478</u>	<u>3.670.147</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u><b>3.542.478</b></u>	<u><b>3.670.147</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>3.542.478</b></u>	<u><b>3.670.147</b></u>
Likvide beholdninger		<u>7.844</u>	<u>7.733</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>7.844</b></u>	<u><b>7.733</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>3.550.322</b></u>	<u><b>3.677.880</b></u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>745.991</u>	<u>563.691</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>870.991</u></b>	<b><u>688.691</u></b>
Udskudt skat	8	<u>42.805</u>	<u>44.023</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>42.805</u></b>	<b><u>44.023</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.512.201	2.670.470
Skyldig selskabsskat		52.636	64.342
Anden gæld		<u>71.689</u>	<u>210.354</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.636.526</u></b>	<b><u>2.945.166</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.636.526</u></b>	<b><u>2.945.166</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.550.322</u></b>	<b><u>3.677.880</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	563.691	688.691
Årets resultat	0	182.300	182.300
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>745.991</b>	<b>870.991</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>127.669</u>	<u>127.669</u>
	<u><b>127.669</b></u>	<u><b>127.669</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	<u>342</u>	<u>1.002</u>
	<u><b>342</b></u>	<u><b>1.002</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>37.389</u>	<u>43.093</u>
Renteomkostninger i øvrigt	<u>262</u>	<u>0</u>
	<u><b>37.651</b></u>	<u><b>43.093</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>52.636</u>	<u>64.342</u>
Ændring af udskudt skat	<u>(1.218)</u>	<u>(1.218)</u>
	<u><b>51.418</b></u>	<u><b>63.124</b></u>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
	<u>                    </u>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.571.170
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>4.571.170</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(901.023)
Årets afskrivninger	<u>(127.669)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(1.028.692)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.542.478</u></b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125.000	1	125.000
	<b><u>125.000</u></b>		<b><u>125.000</u></b>

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>8. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	42.805	44.023
	<b><u>42.805</u></b>	<b><u>44.023</u></b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	44.023	
Indregnet i resultatopgørelsen	<u>(1.218)</u>	
<b>Ultimo</b>	<b><u>42.805</u></b>	

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Leif Black Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 3.500.000 kr. i ejendommen M.P. Allerups Vej 31, Odense.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.542.478 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret i forhold til regnskabsperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.