

STJERNEPARKEN KOLDING 1 APS

Bredgade 10
6000 Kolding

CVR-nr. 40 94 45 75

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
20. NOVEMBER 2019 TIL 31. DECEMBER 2020**



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
31. maj 2021

Pierre Legarth
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 20. november - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. november 2019 - 31. december 2020 for STJERNEPARKEN KOLDING 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. november 2019 - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. maj 2021

Direktion

Pierre Legarth
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejeren i STJERNEPARKEN KOLDING 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for STJERNEPARKEN KOLDING 1 ApS for regnskabsåret 20. november 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Skanderborg, den 31. maj 2021

ADVOSION

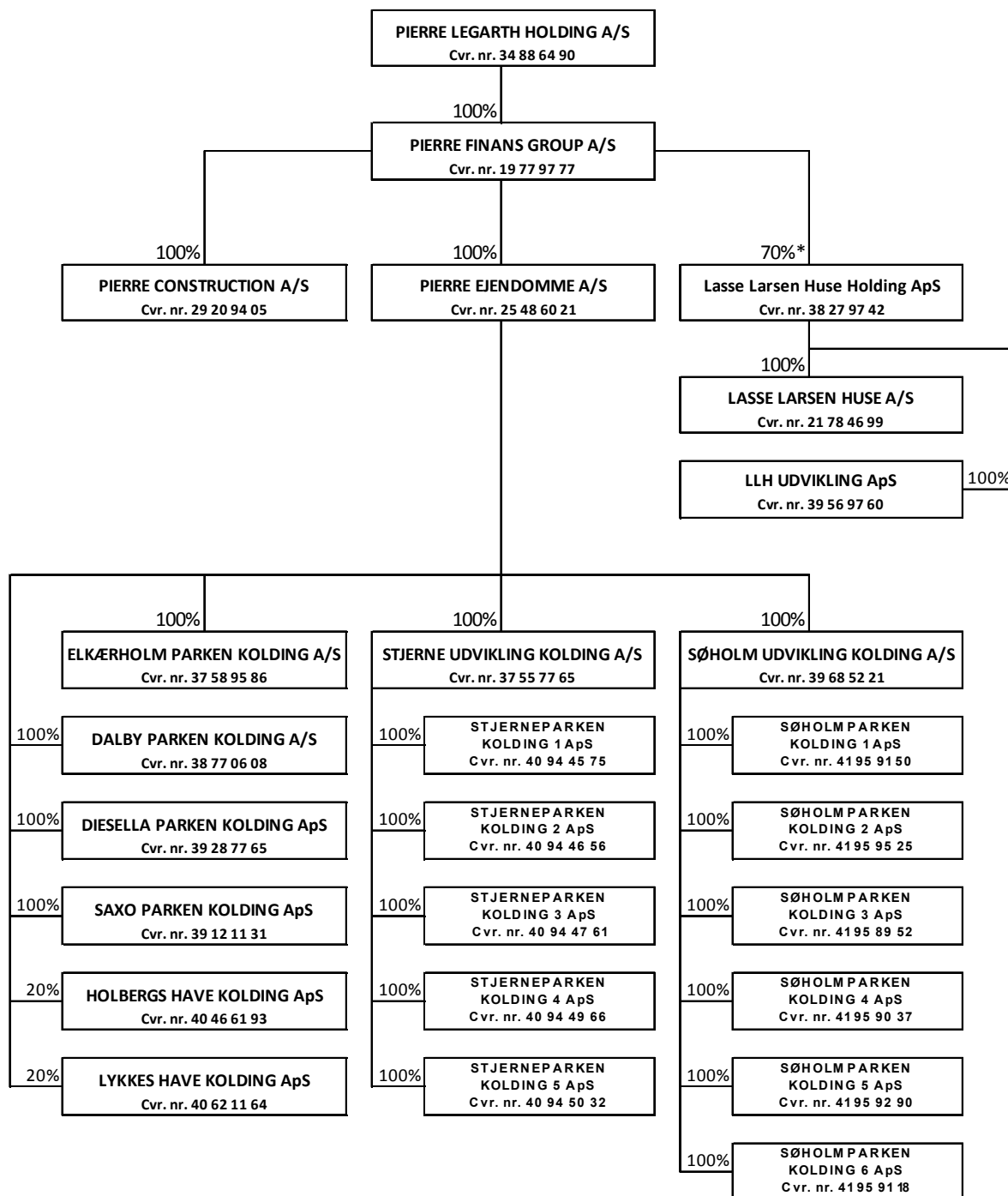
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21336

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	STJERNEPARKEN KOLDING 1 ApS Bredgade 10 6000 Kolding
	CVR-nr.: 40 94 45 75
	Regnskabsperiode: 20. november 2019 - 31. december 2020
	Stiftet: 20. november 2019
	Hjemsted: Kolding
Direktion	Pierre Legarth, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th. 8660 Skanderborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet PIERRE LEGARTH HOLDING A/S

KONCERNOVERSIGT



*) Koncerndiagrammet omfatter både direkte - og indirekte ejerandele.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, udvikling, udlejning samt salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et resultat før skat på kr. 5.515.028, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.341.745.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for STJERNEPARKEN KOLDING 1 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C mellem

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætningen måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af trejdemand.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samtillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-provenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 20. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		397.210
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	5.141.379
Resultat før finansielle poster		5.538.589
Finansielle indtægter	2	36.000
Finansielle omkostninger		-59.562
Resultat før skat		5.515.027
Skat af årets resultat	3	-1.213.282
Årets resultat		4.301.745
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		4.301.745
		4.301.745

ADVOSION

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	4	<u>34.141.379</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>34.141.379</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.141.379</u>
Likvide beholdninger		<u>144.842</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>144.842</u>
Aktiver i alt		<u><u>34.286.221</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2019/20 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		4.301.745
Egenkapital	5	4.341.745
Hensættelse til udskudt skat		1.127.900
Hensatte forpligtelser i alt		1.127.900
Gæld til realkreditinstitutter		26.503.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	26.503.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	233.680
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.479
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.504.334
Skyldigt sambeskatningsbidrag		85.382
Anden gæld		64.401
Deposita		423.300
Kortfristede gældsforpligtelser		2.313.576
Gældsforpligtelser i alt		28.816.576
Passiver i alt		34.286.221
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Nærtstående parter og ejerforhold	9	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 20. november 2019	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	4.301.745	4.301.745
Egenkapital 31. december 2020	40.000	4.301.745	4.341.745

NOTER

	2019/20
	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver	
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav og driftsforbedringer	5.141.379
Værdiregulering investeringsejendomme	5.141.379
	5.141.379
2 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	36.000
	36.000
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	85.382
Årets udskudte skat	1.127.900
	1.213.282

NOTER

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 20. november 2019	0
Tilgang i årets løb	29.000.000
Kostpris 31. december 2020	29.000.000
Værdireguleringer 20. november 2019	0
Årets værdireguleringer	5.141.379
Værdireguleringer 31. december 2020	5.141.379
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	34.141.379

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme er fastsat i intervallet 4,00% til 5,00%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør ca. 4,35% pr. 31. december 2020

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,00 % - 5,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,85	4,35	4,85
Dagsværdi	38.575.300	34.141.379	30.621.600
Ændring i dagsværdi	4.433.921	0	-3.519.779

NOTER

5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen af selskabet.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 20. november 2019	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	26.736.680	233.680	25.568.280
	0	26.736.680	233.680	25.568.280

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabs-skatte og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab, PIERRE LEGARTH HOLDING A/S, CVR-nr. 34 88 64 90. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 26.737, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis-regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 34.141.

NOTER

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

STJERNE PARKEN KOLDING 1 ApS' nærtstående parter omfatter STJERNE UDVIKLING KOLDING A/S.

Øvrige nærtstående parter

PIERRE LEGARTH HOLDING A/S
PIERRE EJENDOMME A/S

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Navn: STJERNE UDVIKLING KOLDING A/S (100% ejer)
Bopæl/hjemsted: Kolding

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Hansen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerse...
RID: 80810872
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 18:20:11
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 09:33:31
Underskrevet med NemID

Pierre Legarth

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-614221837531
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 09:33:31
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4fdd7c53yhn242418850