

Stjernegade 16 A/S

Hjemstedsadresse: c/o Advokat Anders Drachmann, Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

CVR-nummer 87 65 68 10

Årsrapport 2015/2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2016

Anders Drachmann
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stjernegade 16 A/S c/o Advokat Anders Drachmann Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Advokat Anders Drachmann Advokat Morten Hansen-Nord Hans Venslev
Direktion	Hans Venslev
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Advokat	DRACHMANN ADVOKATER Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	3. januar 1978
Regnskabsår	1. juli til 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse, forventer en indtjening i det kommende regnskabsår, der er på højde med årets resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Stjernegade 16 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 2. november 2016

Direktion

Hans Venslev

Bestyrelse

Advokat Anders Drachmann

Advokat Morten Hansen-Nord

Hans Venslev

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Stjernegade 16 A/S:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stjernegade 16 A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 omfattende regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 2. november 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Stjernegade 16 A/S for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter, som indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, renovation, reparation og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, rådgivning, tab på lejere mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Bøgebakken ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, installationer samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	50	År
Installationer	20	År
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	År

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

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

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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%.

Regnskabspraksis

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/2016	2014/2015
Nettoomsætning	2.747.781	2.602.315
Andre driftsomkostninger	721.450	653.577
Bruttofortjeneste	2.026.331	1.948.738
Andre eksterne omkostninger	229.768	298.235
1 Personaleomkostninger	180.000	180.000
2 Afskrivninger	240.727	240.727
Resultat af primær drift	1.375.836	1.229.776
Finansielle indtægter	1.149	2.598
Finansielle omkostninger	192.008	513.298
Resultat før skat	1.184.977	719.076
3 Skat af årets resultat	292.714	213.747
Årets resultat	892.263	505.329
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	892.263	505.329
Overført af årets resultat	0	0
Disponeret	892.263	505.329

Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Grunde og bygninger	12.055.049	12.295.776
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4 Materielle anlægsaktiver	<u>12.055.049</u>	<u>12.295.776</u>
Anlægsaktiver	<u>12.055.049</u>	<u>12.295.776</u>
Andre tilgodehavender	15.578	16.841
Periodeafgrænsningsposter	19.517	19.517
Tilgodehavender	<u>35.095</u>	<u>36.358</u>
Likvide beholdninger	<u>1.621.398</u>	<u>929.048</u>
Omsætningsaktiver	<u>1.656.493</u>	<u>965.406</u>
Aktiver i alt	<u>13.711.542</u>	<u>13.261.182</u>

Balance 30. juni

Passiver

Note	2015/2016	2014/2015
Selskabskapital	500.000	500.000
Opskrivningshenlæggelser	1.238.000	1.238.000
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	892.263	505.329
5 Egenkapital	2.630.263	2.243.329
6 Hensættelse til udskudt skat	385.726	399.109
Hensættelser i alt	385.726	399.109
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	7.924.804	8.367.103
Langfristet gæld	7.924.804	8.367.103
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	470.533	451.780
Gæld til tilknyttede virksomheder	989.033	592.620
Selskabsskat	306.097	215.314
Anden gæld	1.005.086	991.927
Kortfristet gæld	2.770.749	2.251.641
Gæld i alt	10.695.553	10.618.744
Passiver i alt	13.711.542	13.261.182
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Eventualforpligtelser		

 Noter til årsrapporten

4	Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og Bygninger	Andre anlæg mv.
		<hr/>	<hr/>
	Anskaffelsespris 1. juli	14.728.995	58.322
	Årets tilgang	0	0
	Årets afgang	0	0
		<hr/>	<hr/>
	Anskaffelsespris 30. juni	14.728.995	58.322
		<hr/>	<hr/>
	Opskrivninger 1. juli	1.587.179	0
	Årets opskrivninger	0	0
		<hr/>	<hr/>
	Opskrivninger 30. juni	1.587.179	0
		<hr/>	<hr/>
	Afskrivninger 1. juli	4.020.398	58.322
	Årets afskrivninger	240.727	0
	Afskrivninger, årets afgang	0	0
		<hr/>	<hr/>
	Afskrivninger 30. juni	4.261.125	58.322
		<hr/>	<hr/>
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni	12.055.049	0
		<hr/>	<hr/>
	Kontant ejendomsvurdering 2015	19.900.000	
		<hr/>	

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Opskrivnings- henlæggelser
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. juli	500.000	0	1.238.000
Reg. Udskudt skat	0	0	0
Årets resultat	0	0	0
Egenkapital 30. juni	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>1.238.000</u>
	<u>Foreslået udbytte</u>		
Udbytte primo	505.329		
Betalt udbytte i året	-505.329		
Årets udbytte	<u>892.263</u>		
	<u>892.263</u>		

Aktiekapitalen består af aktier á 10.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
6 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat 1. juli	399.109	411.138
Regulering af årets hensættelse	-13.383	-12.029
Udskudt skat 30. juni	<u>385.726</u>	<u>399.109</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
7	Prioritetsgæld	
	6.224.492	6.782.337
	1.996.384	1.909.073
	470.533	451.780
	<u>8.691.409</u>	<u>9.143.190</u>
	-296.072	-324.307
	<u>8.395.337</u>	<u>8.818.883</u>

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for oprindelig i alt t.kr. 11.256 til BRF kredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 30. juni 2016 t.kr. 12.004.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>12.052.325</u>	<u>12.292.297</u>
------------------------------------	-------------------	-------------------

9 Ejerforhold

Følgende ejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende hele kapitalen:

Bøgebakken ApS, Nordre Strandvej 223 st., 3140 Ålsgårde.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bøgebakken ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.