

## **Stjernegade 16 A/S**

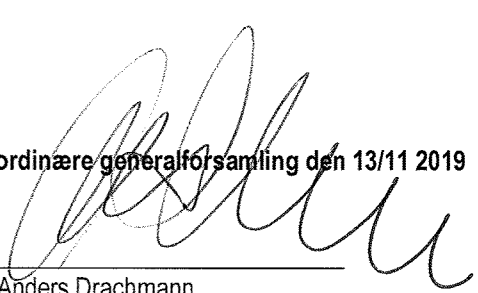
Hjemstedsadresse: c/o Advokat Anders Drachmann, Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 87 65 68 10**

**Årsrapport 2018/2019**

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13/11 2019



---

Anders Drachmann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 13/7/2019

### Direktion

Hans Venslev

Bestyrelse

Advokat Anders Drachmann

Advokat Morten Hansen-Nord

Hans Venslev

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Stjernegade 16 A/S:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stjernegade 16 A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Helsingør, den 13. november 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

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

  
Søren Appelfrod  
statsautoriseret revisor  
mne23301

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Stjernegade 16 A/S for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	30 %
Tekniske anlæg og maskiner	20 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Forventet scrapværdi	0%

## 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 og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### 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

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Bøgebakken ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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 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 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2018/2019	2017/2018
Nettoomsætning	2.658.966	2.759.532
Andre driftsomkostninger	882.837	690.557
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.776.129</b>	<b>2.068.975</b>
Andre eksterne omkostninger	315.925	225.566
1 Personaleomkostninger	180.000	180.000
2 Afskrivninger	240.727	240.727
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.039.477</b>	<b>1.422.682</b>
Finansielle indtægter	0	18
Finansielle omkostninger	164.177	133.551
<b>Resultat før skat</b>	<b>875.300</b>	<b>1.289.149</b>
3 Skat af årets resultat	223.634	315.100
<b>Årets resultat</b>	<b>651.666</b>	<b>974.049</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført af årets resultat	651.666	974.049
<b>Disponeret</b>	<b>651.666</b>	<b>974.049</b>

## Balance 30. juni

## Aktiver

Note	2018/2019	2017/2018
Grunde og bygninger	11.332.868	11.573.595
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.332.868</b>	<b>11.573.595</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	 <b>11.332.868</b>	 <b>11.573.595</b>
 Andre tilgodehavender	 34.129	 13.529
Periodeafgrænsningsposter	48.867	45.620
<b>Tilgodehavender</b>	<b>82.996</b>	<b>59.149</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <b>640.136</b>	 <b>1.316.428</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	 <b>723.132</b>	 <b>1.375.577</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b>12.056.000</b>	 <b>12.949.172</b>

## Balance 30. juni

## Passiver

Note	2018/2019	2017/2018
Selskabskapital	500.000	500.000
Opskrivningshænlæggelser	1.238.000	1.238.000
Overført resultat	1.625.715	974.049
Foreslået udbytte	0	0
<b>5 Egenkapital</b>	<b>3.363.715</b>	<b>2.712.049</b>
6 Hensættelse til udskudt skat	351.496	363.524
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>351.496</b>	<b>363.524</b>
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	4.006.657	5.261.681
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.006.657</b>	<b>5.261.681</b>
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	413.405	449.033
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.837.773	2.510.811
Selskabsskat	235.662	326.961
Anden gæld	847.292	1.325.113
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>4.334.132</b>	<b>4.611.918</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>8.340.789</b>	<b>9.873.599</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.056.000</b>	<b>12.949.172</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

## Noter til årsrapporten

	2018/2019	2017/2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Lønninger og gager	180.000
		<u>180.000</u>
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>180.000</b>
		<u>180.000</u>
	<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>
		<u>1</u>
<b>2</b>	<b>Afskrivninger</b>	
	Bygninger	240.727
		<u>240.727</u>
		<b>240.727</b>
		<u>240.727</u>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Aktuel skat af ordinært resultat	235.662
	Årets hensættelse til udskudt skat	-11.862
		<u>223.634</u>
		<b>315.100</b>
		<u>315.100</u>

## Noter til årsrapporten

	2018/2019	2017/2018
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsespris 1. juli	14.728.995	14.728.995
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Anskaffelsespris 30. juni	14.728.995	14.728.995
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Opskrivninger 1. juli	1.587.179	1.587.179
Årets opskrivninger	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Opskrivninger 30. juni	1.587.179	1.587.179
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Afskrivninger 1. juli	4.742.579	4.501.852
Årets afskrivninger	240.727	240.727
Afskrivninger, årets afgang	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Afskrivninger 30. juni	4.983.306	4.742.579
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>11.332.868</b>	<b>11.573.595</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Kontant ejendomsvurdering 2018</b>	<b>19.900.000</b>	<b>19.900.000</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Opskrivnings- henlæggelser
Egenkapital 1. juli	500.000	974.049	1.238.000
Årets resultat	0	651.666	0
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>1.625.715</b>	<b>1.238.000</b>
	Foreslået udbytte		
Udbytte primo	0		
Betalt udbytte i året	0		
Årets udbytte	0		
	<b>0</b>		

	2018/2019	2017/2018
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. juli	363.524	375.386
Regulering af årets hensættelse	-12.028	-11.862
<b>Udskudt skat 30. juni</b>	<b>351.496</b>	<b>363.524</b>

## Noter til årsrapporten

	2018/2019	2017/2018
<b>7 Prioritetsgæld</b>		
Forfald efter 5 år	2.535.039	3.669.490
Forfald 1-5 år	1.653.620	1.796.128
Forfald inden 1 år	413.405	449.033
	<u>4.602.064</u>	<u>5.914.651</u>
Amortiseret restgæld	-182.002	-203.937
	<u><b>4.420.062</b></u>	<u><b>5.710.714</b></u>

### Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for oprindelig i alt t.kr. 11.256 til BRF kredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 30. juni 2019 t.kr. 7.673

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af ejendomme	<u>11.332.409</u>	<u>11.572.381</u>
------------------------------------	-------------------	-------------------

### 9 Eventualforpligtelser

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