



## Ejendomsselskabet Stjernepladsen A/S

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37802174

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.03.2023

---

**Jesper Kaas Horsbøl**  
Dirigent

# Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2022                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2022                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2022                           | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Stjernepladsen A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37802174  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Claus Møller, formand  
Steen Danvig Lildal  
Robert Adrian Hodgkins  
Lars Hauch Jensen

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Stjernepladsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.03.2023

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**

direktør

## Bestyrelse

**Claus Møller**

formand

**Steen Danvig Lildal**

**Robert Adrian Hodgkins**

**Lars Hauch Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stjernepladsen A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stjernepladsen A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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.

Aarhus, den 01.03.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

### **Chris Middelhede**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 1.388 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 897 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 20.685 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

|                                              | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning                               |      | 2.637.967        | 2.611.029        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 896.677          | 1.200.000        |
| Andre eksterne omkostninger                  |      | (1.452.930)      | (212.795)        |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |      | <b>2.081.714</b> | <b>3.598.234</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 5                | 70               |
| Andre finansielle omkostninger               | 1    | (303.200)        | (368.034)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>1.778.519</b> | <b>3.230.270</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | (390.841)        | (710.720)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>1.387.678</b> | <b>2.519.550</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret           |      | 850.000          | 700.000          |
| Overført resultat                            |      | 537.678          | 1.819.550        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>1.387.678</b> | <b>2.519.550</b> |

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|                                             | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|---------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investerings ejendomme                      |      | 47.000.000        | 45.500.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>                   | 3    | <b>47.000.000</b> | <b>45.500.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>47.000.000</b> | <b>45.500.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 436               | 12.151            |
| Andre tilgodehavender                       |      | 5.000             | 29.380            |
| Tilgodehavende skat                         |      | 0                 | 3.080             |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>5.436</b>      | <b>44.611</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>747.751</b>    | <b>1.288.919</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>753.187</b>    | <b>1.333.530</b>  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>47.753.187</b> | <b>46.833.530</b> |

**Passiver**

|                                               | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 11.000.000        | 11.000.000        |
| Overført overskud eller underskud             |      | 8.834.643         | 8.296.965         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret         |      | 850.000           | 700.000           |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>20.684.643</b> | <b>19.996.965</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 2.291.000         | 2.018.000         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>2.291.000</b>  | <b>2.018.000</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 22.927.731        | 23.167.707        |
| Deposita                                      |      | 302.935           | 295.277           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>23.230.666</b> | <b>23.462.984</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 239.975           | 238.907           |
| Deposita                                      |      | 428.718           | 359.851           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 203.247           | 194.898           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 84.130            | 59.939            |
| Skyldig skat                                  |      | 95.480            | 0                 |
| Anden gæld                                    |      | 495.328           | 501.986           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.546.878</b>  | <b>1.355.581</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>24.777.544</b> | <b>24.818.565</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>47.753.187</b> | <b>46.833.530</b> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2022

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo         | 11.000.000                     | 8.296.965                                      | 700.000                                            | 19.996.965        |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0                              | 0                                              | (700.000)                                          | (700.000)         |
| Årets resultat            | 0                              | 537.678                                        | 850.000                                            | 1.387.678         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>11.000.000</b>              | <b>8.834.643</b>                               | <b>850.000</b>                                     | <b>20.684.643</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                                 | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt      | 299.930        | 288.661        |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3.270          | 79.373         |
|                                 | <b>303.200</b> | <b>368.034</b> |

## 2 Skat af årets resultat

|                                    | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat                        | 117.480        | 324.720        |
| Ændring af udskudt skat            | 273.000        | 386.000        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 361            | 0              |
|                                    | <b>390.841</b> | <b>710.720</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 38.312.395                        |
| Tilgange                            | 603.323                           |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>38.915.718</b>                 |
| Dagsværdireguleringer primo         | 7.187.605                         |
| Årets dagsværdireguleringer         | 896.677                           |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>8.084.282</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>47.000.000</b>                 |

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,57% pr. 31. december 2022 mod 4,25% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,6 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,7 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 2.350 kvm, der består både af bolig- og erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus N. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 1.178 kr. mod 1.091 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen i forbindelse med til- og fraflytninger.

Selskabet har indgået lejekontrakter med erhvervslejere, der tidligst kan opsiges i 2030, hvorefter der kan opsiges med 6 måneders varsel. Øvrige lejere kan opsiges lejeforholdet med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 47.000 t.kr. mod 45.500 t.kr. sidste år. Efter tilgange på 603 t.kr. giver dette en ændring af dagsværdien på 897 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2022<br>kr. |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 239.975                                           | 238.907                                           | 22.927.731                                    | 21.129.053                            |
| Deposita                       | 0                                                 | 0                                                 | 302.935                                       | 302.935                               |
|                                | <b>239.975</b>                                    | <b>238.907</b>                                    | <b>23.230.666</b>                             | <b>21.431.988</b>                     |

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 47.000 t.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, dog med enkelte reklassifikationer.

## 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultat-opgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations- og kontorholdsomkostninger I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**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****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.