

---

# STJERNEGAARDEN INVEST ApS

**CVR-nr.: 16114375**

Høgsholtvej 157  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/03/2025**

---

**Peter Damgaard Jensen**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** STJERNEGAARDEN INVEST ApS  
Høgsholtvej 157  
7100 Vejle  
e-mailadresse: info@peterjensenbyg.dk  
CVR-nr.: 16114375  
Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Kirkegade 21  
7100 Vejle  
DK Danmark

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2023 - 30. september 2024 for STJERNEGAARDEN INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle, den 31/03/2025

### **Direktion**

Peter Damgaard Jensen

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt udførelse af tømrerentrepriser

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet hele sin ejendomsportefølje

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stjernegården Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### 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 konstanteffektiv 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Nettoomsætningen ved opkrævning af husleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt de dækker perioden frem til regnskabsårets udgang.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Skat**

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver - ejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

**Materielle anlægsaktiver - driftsmidler**

Driftsmidler optages til kostpris og afskrives over den forventede levetid.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede samt unoterede aktier, der af ledelsen anses som langfristet investering. Børsnoterede og unoterede aktier måles til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 den samme juridiske skatteenhed.

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.

**Gældsforpligtelser**

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, så 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

låneoptagelses-tidspunktet 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 nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>4.255.442</b>	<b>1.015.422</b>
Personaleomkostninger	1	-799.193	-298.478
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-49.453	-49.453
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>3.406.796</b>	<b>667.491</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	244.567
Dagsværdiregulering af gæld	2	1.725.845	-14.272
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.030.167	278.855
Andre finansielle indtægter		27.008	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		-113.752	0
Øvrige finansielle omkostninger		-177.647	-304.046
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>5.898.417</b>	<b>872.595</b>
Skat af årets resultat	3	265.675	-218.638
<b>Årets resultat</b>		<b>6.164.092</b>	<b>653.957</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		90.000	0
Overført resultat		6.074.092	653.957
<b>I alt</b>		<b>6.164.092</b>	<b>653.957</b>

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		0	17.832.374
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		263.750	313.203
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>263.750</b>	<b>18.145.577</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.290.368	3.724.541
<b>Finansielle aktiver i alt</b>	<b>5</b>	<b>9.290.368</b>	<b>3.724.541</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>9.554.118</b>	<b>21.870.118</b>
Råvarer og hjælpematerialer		5.000	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>5.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		400.000	0
Andre tilgodehavender		5.665	217.304
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>405.665</b>	<b>217.304</b>
Likvide beholdninger		2.905.190	275.240
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>3.315.855</b>	<b>492.544</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.869.973</b>	<b>22.362.662</b>

## Balance 30. september 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		8.083.907	6.733.848
Forslag til udbytte		90.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>8.373.907</b>	<b>6.933.848</b>
Udskudt skat		10.681	1.129.582
Gæld til realkreditinstitutter		0	10.672.130
Leasingforpligtelser		159.776	212.964
Deposita		0	317.729
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>170.457</b>	<b>12.332.405</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	255.096
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.689	50.267
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.439.512	2.408.447
Skyldig selskabsskat		937.420	84.194
Skyldig moms og afgifter		427	7.505
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	512.528	39.773
Periodeafgrænsningsposter		316.845	199.861
Leasingforpligtelser		53.188	50.853
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>4.325.609</b>	<b>3.096.409</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>4.496.066</b>	<b>15.428.814</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.869.973</b>	<b>22.362.662</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	4.724.033	2.009.815	0	6.933.848
Betalt udbytte	0		0	0	0
Årets resultat	0	0	6.074.092	90.000	6.164.092
Opløsning af tidligere års opskrivning		-4.724.033			-4.724.033
Egenkapital, ultimo	200.000	0	8.083.907	90.000	8.373.907

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2023/24/21</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	764.000	264.000
Pensionsbidrag	29.405	27.977
Andre omkostninger til social sikring	5.788	6.293
Personaleomkostninger	0	208
	<b>799.193</b>	<b>298.478</b>

## 2. Dagsværdiregulering af gæld

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Overdragelse statsgaranterede lån	1.129.078	0
Kursgevinst / tab på overdragelse statsgaranterede lån	596.767	-14.272
	<b>1.725.845</b>	<b>-14.272</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-853.226	-84.194
Ændring af udskudt skat	1.118.901	-134.444
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>265.675</b>	<b>-218.638</b>

#### 4. Materielle aktiver i alt

	Leasede driftsmidler	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	395.625	13.108.341
Tilgang	0	0
Afgang	0	-13.108.341
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>395.625</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	4.845.209
Årets opskrivning	0	-4.845.209
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-82.422	-121.176
Årets afskrivning	-49.453	0
Tilbageførsel ved afgang	0	121.176
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-131.875</b>	<b>-0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>263.750</b>	<b>0</b>

#### 5. Finansielle aktiver i alt

	Andre værdipapirer kr.
Kostpris primo	4.047.615
Tilgang	4.639.441
Afgang	-103.781
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8583.275</b>
Kursregulering primo	-323.074
Årets kursregulering	1.030.167
<b>Kursregulering ultimo</b>	<b>707.093</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.290.368</b>

**6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring**

	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skyldig løn	500.000	13.847
Skyldig A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	10.746	25.074
Skyldig ATP	1.782	852
	<b>512.528</b>	<b>39.773</b>

**7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023/24</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1