
STJERNEGAARDEN INVEST ApS

CVR-nr.: 16114375

Høgsholtvej 157
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/03/2023

Peter Damgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden STJERNEGAARDEN INVEST ApS
Høgsholtvej 157
7100 Vejle

Telefonnummer: 21280008
e-mailadresse: info@peterjensenbyg.dk

CVR-nr.: 16114375
Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

Bankforbindelse Danske Bank
Kirkegade 21
7100 Vejle
DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2020 - 30. september 2021 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 31/03/2023

Direktion

Peter Damgaard Jensen

Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet indgår i en fusion med Svend Jensen & Søn ApS, CVR-nr. 13837082 pr. 1. oktober 2022 med Stjernegården Invest ApS som det fortsættende selskab.

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 2021/22 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. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		931.672	1.052.088
Personaleomkostninger	1	-301.244	-297.145
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-32.969	0
Resultat af ordinær primær drift		597.459	754.943
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.063.526
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	137.756
Andre finansielle indtægter		47.588	71.857
Øvrige finansielle omkostninger		-934.171	-209.548
Ordinært resultat før skat		-289.124	1.818.534
Skat af årets resultat		72.971	-385.314
Årets resultat		-216.153	1.433.220
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-216.153	1.433.220
I alt		-216.153	1.433.220

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		17.587.807	17.587.807
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		362.656	0
Materielle aktiver i alt	2	17.950.463	17.587.807
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.464.013	1.348.965
Finansielle aktiver i alt	3	3.464.013	1.348.965
Langfristede aktiver i alt		21.414.476	18.936.772
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.020	288
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.874	170.258
Andre tilgodehavender		218.665	236.182
Tilgodehavender i alt		256.559	406.728
Likvide beholdninger		221.190	129.134
Kortfristede aktiver i alt		477.749	535.862
AKTIVER I ALT		21.892.225	19.472.634

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		6.079.886	6.296.039
Egenkapital i alt		6.279.886	6.496.039
Udskudt skat		995.137	1.064.913
Gæld til realkreditinstitutter		10.604.944	10.910.590
Skyldig selskabsskat		0	109.736
Leasingforpligtelser		263.813	0
Deposita		314.008	342.369
Langfristede forpligtelser i alt	4	12.177.902	12.427.608
Gæld til realkreditinstitutter		380.071	320.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.894	35.329
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.751.279	0
Skyldig selskabsskat		376	109.736
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	10.733	23.307
Periodeafgrænsningsposter		180.464	170.096
Leasingforpligtelser		48.620	0
Kortfristede forpligtelser i alt		3.434.437	548.987
Forpligtelser i alt		15.612.339	12.976.595
PASSIVER I ALT		21.892.225	19.472.634

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	6.296.039	6.496.039
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-216.153	-216.153
Egenkapital, ultimo	200.000	6.079.886	6.279.886

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Løn og gager	264.000	264.000
Pensionsbidrag	26.338	26.415
Andre omkostninger til social sikring	6.106	6.730
Personaleomkostninger	4.800	0
	301.244	297.145

2. Materielle aktiver i alt

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Virksomhedens ejendomsportefølje består af danske boligejendomme

Værdiansættelsen er foretaget på grundlag af 5% tomgang samt stabile lejeniveauer og vedligehold og administrationsomkostninger

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Årets værdiregulering udgør tkr. 0. Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et afkastkrav på 7% på ejendomme beliggende i 7080 Børkop og på 5% på ejendomme beliggende i 7100 Vejle. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,89%

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkastkrav	5,39	5,89	6,38
Dagsværdi	19.224.237	17.587.807	16.215.750
Ændring i dagsværdi	1.636.430	0	-1.372.057

	Leasede driftsmidler	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	0	13.108.341
Tilgang	395.625	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	395.625	13.108.341
Opskrivninger primo	0	3.537.116
Årets opskrivning	0	1.063.526
Opskrivninger ultimo	0	4.600.642
Af- og nedskrivning primo	0	-121.176
Årets afskrivning	-32.969	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-32.969	-121.176
Regnskabsmæssig værdi ultimo	362.656	17.587.807

3. Finansielle aktiver i alt

	Andre værdipapirer kr.
Kostpris primo	1.201.092
Tilgang	3.790.619
Afgang	-925.769
Kostpris ultimo	4.065.942
Kursregulering primo	147.873
Årets kursregulering	-749.802
Kursregulering ultimo	-601.929
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.464.013

4. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.985.015	380.071	10.604.944	9.933.214
Leasingforpligtelse	0	48.620	263.813	0
Deposita	314.008	0	314.008	0
	11.611.456	428.691	11.182.765	9.933.214

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

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Moms	567	567
Skyldig A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	9.314	21.888
Skyldig ATP	852	852
	10.733	23.307

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	1