
STJERNEGAARDEN INVEST ApS

CVR-nr.: 16114375

Høgsholtvej 157
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/03/2024

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: 01/10/2022 - 30/09/2023

Bankforbindelse Danske Bank
Kirkegade 21
7100 Vejle
DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2022 - 30. september 2023 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 31/03/2024

Direktion

Peter Damgaard Jensen

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 har pr. 1. oktober 2023 afhændet ejendommene Skyttehusgade 25 samt Tønnesgade 37, begge beliggende i 7100 Vejle. Salget er sket til den i årsrapporten bogførte værdi af ejendommene.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet øvrige 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 2022/23 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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.015.422	931.672
Personaleomkostninger	1	-298.478	-301.244
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-49.453	-32.969
Resultat af ordinær primær drift		667.491	597.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		244.567	0
Dagsværdiregulering af gæld		-14.272	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		278.855	0
Andre finansielle indtægter		0	47.588
Øvrige finansielle omkostninger		-304.046	-934.171
Ordinært resultat før skat		872.595	-289.124
Skat af årets resultat	2	-218.638	72.971
Årets resultat		653.957	-216.153
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		653.957	-216.153
I alt		653.957	-216.153

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		17.832.374	17.587.807
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		313.203	362.656
Materielle aktiver i alt	3	18.145.577	17.950.463
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.724.541	3.464.013
Finansielle aktiver i alt	4	3.724.541	3.464.013
Langfristede aktiver i alt		21.870.118	21.414.476
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12.020
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	25.874
Andre tilgodehavender		217.304	218.665
Tilgodehavender i alt		217.304	256.559
Likvide beholdninger		275.240	221.190
Kortfristede aktiver i alt		492.544	477.749
AKTIVER I ALT		22.362.662	21.892.225

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		6.733.848	6.079.886
Egenkapital i alt		6.933.848	6.279.886
Udskudt skat		1.129.582	995.137
Gæld til realkreditinstitutter		10.672.130	10.604.944
Skyldig selskabsskat		0	0
Leasingforpligtelser		212.964	263.813
Deposita		317.729	314.008
Langfristede forpligtelser i alt	5	12.332.405	12.177.902
Gæld til realkreditinstitutter		255.096	380.071
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		413	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.267	62.894
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.408.447	2.751.279
Skyldig selskabsskat		84.194	376
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	47.278	10.733
Periodeafgrænsningsposter		199.861	180.464
Leasingforpligtelser		50.853	48.620
Kortfristede forpligtelser i alt		3.096.409	3.434.437
Forpligtelser i alt		15.428.814	15.612.339
PASSIVER I ALT		22.362.662	21.892.225

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	6.079.891	6.279.891
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat		653.957	653.957
Egenkapital, ultimo	200.000	6.733.848	6.933.848

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Løn og gager	264.000	264.000
Pensionsbidrag	27.977	26.338
Andre omkostninger til social sikring	6.293	6.106
Personaleomkostninger	208	4.800
	298.478	301.244

2. Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	84.194	-3.196
Ændring af udskudt skat	134.444	-69.775
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	218.638	-72.971

3. 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. 279. Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et afkastkrav på 7% på ejendomme beliggende i 7080 Børkop. På ejendomme beliggende i 7100 Vejle er salgsprisen pr. 1. oktober 2023 anvendt. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,91%

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	5,41	5,91	6,41
Dagsværdi	19.224.237	17.587.807	16.215.750
Ændring i dagsværdi	1.648.094	0	-1.390.981

	Leasede driftsmidler	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	395.625	13.108.341
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	395.625	13.108.341
Opskrivninger primo	0	4.600.642
Årets opskrivning	0	244.567
Opskrivninger ultimo	0	4.845.209
Af- og nedskrivning primo	-32.969	-121.176
Årets afskrivning	-49.453	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-82.422	-121.176
Regnskabsmæssig værdi ultimo	313.203	17.832.374

4. Finansielle aktiver i alt

	Andre værdipapirer kr.
Kostpris primo	4.065.942
Tilgang	270.462
Afgang	-288.789
Kostpris ultimo	4.047.615
Kursregulering primo	-601.929
Årets kursregulering	278.855
Kursregulering ultimo	-323.074
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.724.541

5. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.927.226	255.096	10.672.130	9.706.611
Leasingforpligtelse	263.817	50.853	212.964	0
Deposita	317.729	0	317.729	0
	11.508.772	305.949	11.202.823	9.706.611

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

	2021/22 kr.	2021/22 kr.
Moms	7.505	567
Skyldig løn	13.847	0
Skyldig A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	25.074	9.314
Skyldig ATP	852	852
	47.278	10.733

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022/23
	1