

STJERNEGAARDEN INVEST ApS

CVR-nr.: 16114375

Høgsholtvej 157
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2020 - 30. september 2021

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

27/02/2022

Peter Damgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	STJERNEGAARDEN INVEST ApS Høgsholtvej157 7100Vejle e-mailadresse: info@peterjensenbyg.dk CVR-nr: 16114375 Regnskabsår: 01/10/2020 - 30/09/2021
Bankforbindelse	Danske Bank Kirkegade21 7100Vejle DKDanmark

Ledespåtegning

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 27/02/2022

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 2021 med Stjernegården Invest ApS som det fortsættende selskab.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stjernegården Invest ApS for 2019/20 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 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.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

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

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 acontoskatter.

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 låneoptagelsestidspunktet 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. 2020 - 30. sep. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.052.088	1.033.400
Personaleomkostninger	1	-297.145	-64.882
Resultat af ordinær primær drift		754.943	968.518
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.063.526	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		137.756	20.455
Andre finansielle indtægter		71.857	61.689
Øvrige finansielle omkostninger		-209.548	-222.989
Ordinært resultat før skat		1.818.534	827.673
Skat af årets resultat	2	-385.314	-170.060
Årets resultat		1.433.220	657.613
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.433.220	657.613
I alt		1.433.220	657.613

Balance 30. september 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		17.587.807	16.524.281
Materielle aktiver i alt	3	17.587.807	16.524.281
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.348.965	1.024.109
Finansielle aktiver i alt	4	1.348.965	1.024.109
Langfristede aktiver i alt		18.936.772	17.548.390
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		288	5.338
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		170.258	253.676
Andre tilgodehavender		236.182	203.316
Tilgodehavender i alt		406.728	462.330
Likvide beholdninger		129.134	183.091
Kortfristede aktiver i alt		535.862	645.421
AKTIVER I ALT		19.472.634	18.193.811

Balance 30. september 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	5	200.000	200.000
Overført resultat		6.296.039	4.862.819
Egenkapital i alt		6.496.039	5.062.819
Udskudt skat		1.064.913	830.937
Gæld til realkreditinstitutter		10.910.590	11.112.324
Skyldig selskabsskat		109.736	163.837
Kontraktlige forpligtelser		342.369	350.293
Langfristede forpligtelser i alt	6	12.427.608	12.457.391
Gæld til realkreditinstitutter		320.255	465.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.329	30.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	23.307	24.861
Periodeafgrænsningsposter		170.096	152.457
Kortfristede forpligtelser i alt		548.987	673.601
Forpligtelser i alt		12.976.595	13.130.992
PASSIVER I ALT		19.472.634	18.193.811

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Løn og gager	264.000	64.000
Pensionsbidrag	26.415	0
Andre omkostninger til social sikring	6.730	882
	<u>297.145</u>	<u>64.882</u>

2. Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	151.338	170.060
Ændring af udskudt skat	233.976	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>385.314</u>	<u>170.060</u>

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 vedligeholdels og administrationsomkostninger

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Årets værdiregulering udgør tkr. 1.063.526. Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2021 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

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

4. Finansielle aktiver i alt

	Andre værdipapirer kr.
Kostpris primo	989.983
Tilgang	873.619
Afgang	--662.510
Kostpris ultimo	1.201.092
Kursregulering primo	34.126
Årets kursregulering	113.747
Kursregulering ultimo	147.873
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.348.965

5. Registreret kapital mv.

	Selskabskapital. kr.	Overført overskud kr.	I alt kr.
Egenkapital			
Egenkapital 1. oktober 2020	200.000	4.862.819	5.062.819
Forslag til årets resultatdisponering	0	1.433.220	1.433.220
Egenkapital 30. september 2020	200.000	6.296.039	6.496.039

6. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.230.845	320.255	10.910.590	9.911.482
Deposita	342.369	0	342.369	0
	11.573.214	320.255	11.252.959	9.911.482

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

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Moms	567	0
Skyldig A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	21.888	24.009
Skyldig ATP	852	852
	23.307	24.861

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	1