

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen

Nordstjernen & Brand A/S

Struenseegade 15 A, 4. th.
2200 København N
CVR nr. 21 58 13 48

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 11 / 11 2016

dirigent



Selskabsoplysninger

Hjemsted: København
Stiftet: 1. marts 1999

Direktion

Thomas Henning Jensen

Bestyrelse

Thomas Henning Jensen
Kent Brixtofte
Jeanette Hagemann

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Nordstjernen & Brand A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. oktober 2016

I direktionen:



Thomas Henning Jensen

København, den 19. oktober 2016

I bestyrelsen:



J. Hagemann
Jeanette Hagemann



Thomas Henning Jensen



Kent Brixtofte

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nordstjernen & Brand A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordstjernen & Brand A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. oktober 2016

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 31 61 15 20



Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabets note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendomme beskrives.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 375.150.

Egenkapitalen udgør kr. 11.514.614.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordstjernen & Brand A/S for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets resultat, som består af årets aktuelle skat og ændring i årets udskudte 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. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomster betales af administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen med den danske dattervirksomhed fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomheden i forhold til dennes skattepligtige indkomst. De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Investeringsjendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen. Ikke børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuel 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivets forventes at kunne realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, således, 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 på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note		2014/15
BRUTTOFORTJENESTE		1.102.599	805.734
Afskrivninger	2	0	-22.000
Andre driftsudgifter	2	-2.167	0
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	2	<u>6.595</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.107.027	783.734
Finansielle indtægter		27.896	32.056
Finansielle omkostninger	3	<u>-642.442</u>	<u>-653.724</u>
RESULTAT FØR SKAT		492.481	162.066
Skat af årets resultat	4	<u>-117.331</u>	<u>-44.057</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>375.150</u>	<u>118.009</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	152.348
Overført resultat		<u>375.150</u>	<u>-34.339</u>
Disponeret i alt		<u>375.150</u>	<u>118.009</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	AKTIVER	Note	30/6-15
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendomme	2	29.430.000	29.100.000
Driftsmateriel	2	<u>0</u>	<u>42.167</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>29.430.000</u>	<u>29.142.167</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>29.430.000</u>	<u>29.142.167</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Periodeafgrænsningsposter		177.739	16.777
Andre tilgodehavender		10.417	55.889
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		<u>56.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>244.156</u>	<u>72.666</u>
Værdipapirer		<u>250.752</u>	<u>376.858</u>
Likvide beholdninger		<u>4.433.255</u>	<u>4.424.903</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.928.163</u>	<u>4.874.427</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>34.358.163</u></u>	<u><u>34.016.594</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

PASSIVER	Note	30/6-15	
EGENKAPITAL:			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.014.614	10.639.464
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	152.348
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>11.514.614</u>	<u>11.291.812</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		2.406.552	2.406.721
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>2.406.552</u>	<u>2.406.721</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	6	18.553.769	18.715.222
Deposita.....		664.337	573.568
Periodeafgrænsningsposter		424.139	351.807
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>19.642.245</u>	<u>19.640.597</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	177.066	59.781
Bankgæld		252	137.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		276.472	294.968
Skyldige omkostninger		66.200	24.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		158.952	160.910
Skyldigt sambeskatningsbidrag		115.810	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>794.752</u>	<u>677.464</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>20.436.997</u>	<u>20.318.061</u>
PASSIVER I ALT		<u>34.358.163</u>	<u>34.016.594</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Det i årsrapporten anvendte afkastkrav på 4,00% ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 30/6 2016 andrager t.kr. 29.430. Dagsværdien fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

	Værdi af ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
Afkastkrav		
3,75%	31.320	12.989
4,00%	29.430	11.515
4,25%	27.810	10.251

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger og forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Noter

2 Anlægsoversigt

Ejendomme	I alt
Kostpris pr. 1. juli 2015	29.100.000
Årets tilgang / (-) Afgang	<u>323.404</u>
Kostpris pr. 30. juni 2016	<u>29.423.404</u>
Op- og nedskrivninger primo	0
Årets opskrivning / (-)nedskrivning	<u>6.595</u>
Op- og nedskrivninger i alt pr. 30. juni 2016	<u>6.595</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016	<u><u>29.430.000</u></u>
Biler	I alt
Kostpris pr. 1. juli 2015	110.000
Årets tilgang / (-) Afgang	<u>-110.000</u>
Kostpris pr. 30. juni 2016	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 1. juli 2015	-67.833
Tilbageførsel afskrivninger	89.833
Årets afskrivninger	<u>-22.000</u>
Afskrivninger pr. 30. juni 2016	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016	<u><u>0</u></u>
Afskrivninger	2014/15
Biler	0 22.000
Tab ved salg af bil	<u>2.167</u> <u>0</u>
Afskrivninger i alt	<u><u>2.167</u></u> <u><u>22.000</u></u>

Noter

3 Finansielle omkostninger

Af de finansielle omkostninger udgør t.kr. 0 renter til datter- og associerede virksomheder.

4 Skat af årets resultat	2014/15	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	117.500	16.300
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-169	27.757
	<u>117.331</u>	<u>44.057</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>117.331</u>	<u>44.057</u>

5 Egenkapital	1/7-15	Udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/6-16
Aktiekapital	500.000	-	-	500.000
Overført resultat	10.639.464	0	375.150	11.014.614
Henlagt udbytte	152.348	-152.348	0	0
	<u>11.291.812</u>	<u>-152.348</u>	<u>375.150</u>	<u>11.514.614</u>
I alt	<u>11.291.812</u>	<u>-152.348</u>	<u>375.150</u>	<u>11.514.614</u>

	30/6-15	
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. á nominelt kr. 1.000	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Der har inden for de seneste 5 år været kapitalforhøjelse.

6 Langfristede gældsforpligtelser	30/6-16 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	18.730.835	177.066	18.553.769	17.845.505
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.730.835</u>	<u>177.066</u>	<u>18.553.769</u>	<u>17.845.505</u>
	<u>18.730.835</u>	<u>177.066</u>	<u>18.553.769</u>	<u>17.845.505</u>

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 18.731, har selskabet afgivet følgende sikkerhedsstillelser:

Ejerpantebreve, henholdsvis nom. t.kr. 3.795, t.kr. 3.796, t.kr. 1.000, t.kr. 2.345, t.kr. 6.361 og t.kr. 1.739, i selskabets faste ejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 29.520, er deponeret som sikkerhed for engagement med pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitutter, er der givet sikkerhed i værdipapirer.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen.

Hallemann & Jensen ApS
Struenseegade 15 A, 4. th.
2200 København N