

Nordstjernen & Brand A/S

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

Ekstern årsrapport for 2017/18
(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

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

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 2017/18

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. september 2018

I direktionen:

Thomas Henning Jensen

København, den 6. september 2018

I bestyrelsen:

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 2017/18. 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.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Fremhævelse af 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. september 2018
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom m.v. samt investering i værdipapirer, finansielle kontrakter eller lignende og herunder handel med disse, dog kun for selskabets egne midler og kun for egen risiko.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs 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. 7.099.581.

Egenkapitalen udgør kr. 19.906.139.

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

Årsregnskabet for Nordstjernen & Brand A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

BALANCE

Investeringsjendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme og tilhørende finansiering måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme". 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

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 2017/18

	Note		2016/17
BRUTTOFORTJENESTE		619.525	1.540.667
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	8.676.043	86.429
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		9.295.568	1.627.096
Andre finansielle indtægter		222.294	341.082
Øvrige finansielle omkostninger		-376.951	-312.320
RESULTAT FØR SKAT		9.140.911	1.655.858
Skat af årets resultat	3	-2.041.330	-363.914
ÅRETS RESULTAT		7.099.581	1.291.944
 RESULTATDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		7.099.581	1.291.944
Resultatdisponering i alt		7.099.581	1.291.944

Balance pr. 30. juni 2018

	Note		30/6-17
AKTIVER			
Grunde og bygninger	2	38.300.000	29.610.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>130.997</u>	<u>130.997</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>38.430.997</u>	<u>29.740.997</u>
 ANLÆGSAKTIVER		<u>38.430.997</u>	<u>29.740.997</u>
 Periodeafgrænsningsposter		216.673	157.066
Andre tilgodehavender		42.680	4.841
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		<u>100.000</u>	<u>94.848</u>
Tilgodehavender		<u>359.353</u>	<u>256.755</u>
 Værdipapirer		<u>4.449.445</u>	<u>4.244.118</u>
 Likvide beholdninger		<u>1.468.193</u>	<u>1.256.499</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>6.276.991</u>	<u>5.757.372</u>
 AKTIVER		<u><u>44.707.988</u></u>	<u><u>35.498.369</u></u>

Balance pr. 30. juni 2018

PASSIVER	Note	30/6-17	
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		19.406.139	12.306.558
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL	4	19.906.139	12.806.558
Udskudt skat		4.334.296	2.425.566
HENSATTE FORPLIGTELSER		4.334.296	2.425.566
Prioritetsgæld	5	18.393.957	18.431.361
Deposita.....		628.820	602.499
Periodeafgrænsningsposter		401.606	409.329
Langfristede gældsforpligtelser		19.424.383	19.443.189
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	180.000	177.066
Bankgæld		402	308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		385.496	170.615
Skyldige omkostninger		25.000	39.585
Skyldigt sambeskatningsbidrag		452.272	435.482
Kortfristede gældsforpligtelser		1.043.170	823.056
GÆLDSFORPLIGTELSER		20.467.553	20.266.245
PASSIVER		44.707.988	35.498.369
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

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 ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens 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% ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 30/6 2018 andrager t.kr. 38.300. 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%	40.800	21.856
4,00%	38.300	19.906
4,25%	36.100	18.190

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

Grunde og bygninger	I alt
Kostpris pr. 1. juli 2017	29.516.975
Årets tilgang / (-) Afgang	501.473
Afgang	<u>-487.516</u>
Kostpris pr. 30. juni 2018	<u>29.530.932</u>
Op- og nedskrivninger primo	93.024
Årets opskrivning / (-)nedskrivning	<u>8.676.043</u>
Op- og nedskrivninger i alt pr. 30. juni 2018	<u>8.769.067</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2018	<u><u>38.300.000</u></u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris pr. 1. juli 2017	<u>130.997</u>
Kostpris pr. 30. juni 2018	<u>130.997</u>
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30. juni 2018	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2018	<u><u>130.997</u></u>

Noter

3 Skat af årets resultat	2016/17	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	132.600	344.900
Regulering af hensættelse til udskudt skat	<u>1.908.730</u>	<u>19.014</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>2.041.330</u></u>	<u><u>363.914</u></u>

4 Egenkapital	1/7-17	Udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/6-18
Aktiekapital	500.000	-	-	500.000
Overført resultat	12.306.558	0	7.099.581	19.406.139
Henlagt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u><u>12.806.558</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>7.099.581</u></u>	<u><u>19.906.139</u></u>

30/6-17

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.

5 Langfristede gældsforpligtelser	30/6-18 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>18.573.957</u>	<u>180.000</u>	<u>18.393.957</u>	<u>17.673.957</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>18.573.957</u></u>	<u><u>180.000</u></u>	<u><u>18.393.957</u></u>	<u><u>17.673.957</u></u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

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

Der verserer en retssag vedrørende lejenedsættelse, og der er usikkerhed omkring sagens udfald, og sagen forventes først afsluttet i regnskabsåret 2018/19.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 18.574, 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. 30.115, er deponeret som sikkerhed for engagement med pengeinstitutter.

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

8 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