

Nordstjernen & Brand A/S

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

Ekstern årsrapport for 2018/19
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

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 erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 2018/19

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. september 2019

I direktionen:

Thomas Henning Jensen

København, den 11. september 2019

I bestyrelsen:

Jeanette Hagemann

Thomas Henning Jensen

Kent Brixtofte

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nordstjernen & Brand A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordstjernen & Brand A/S for regnskabsåret 2018/19, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; og oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 11. september 2019
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. 949.462.

Egenkapitalen udgør kr. 20.855.601.

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 2018/19 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

Investeringsejendomme 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

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 realiseres, 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 2018/19

	Note	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE		619.525
		-2.457.786
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>3.756.927</u>
		<u>8.676.043</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		9.295.568
		1.299.141
Andre finansielle indtægter		183.844
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-265.699</u>
		<u>222.294</u>
RESULTAT FØR SKAT		9.140.911
		1.217.286
Skat af årets resultat	3	<u>-267.824</u>
		<u>-2.041.330</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>7.099.581</u>
		<u>949.462</u>
RESULTATDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret		0
Overført resultat		<u>7.099.581</u>
		949.462
Resultatdisponering i alt		<u>7.099.581</u>
		<u>949.462</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	Note		30/6-18
AKTIVER			
Grunde og bygninger	2	38.800.000	38.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>130.997</u>	<u>130.997</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>38.930.997</u>	<u>38.430.997</u>
 ANLÆGSAKTIVER		<u>38.930.997</u>	<u>38.430.997</u>
 Periodeafgrænsningsposter		297.137	216.673
Andre tilgodehavender		35.506	42.680
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		455.643	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>100.000</u>
Tilgodehavender		<u>788.286</u>	<u>359.353</u>
 Værdipapirer		<u>4.586.989</u>	<u>4.449.445</u>
 Likvide beholdninger		<u>1.402.468</u>	<u>1.468.193</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>6.777.743</u>	<u>6.276.991</u>
 AKTIVER		<u><u>45.708.740</u></u>	<u><u>44.707.988</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019

		Note	30/6-18
PASSIVER			
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		20.355.601	19.406.139
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL	4	20.855.601	19.906.139
Udskudt skat		5.160.820	4.334.296
HENSATTE FORPLIGTELSER		5.160.820	4.334.296
Prioritetsgæld	5	18.153.533	18.393.957
Deposita.....		655.892	628.820
Periodeafgrænsningsposter		406.909	401.606
Langfristede gældsforpligtelser		19.216.334	19.424.383
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	235.000	180.000
Bankgæld		370	402
Leverandører af varer og tjenesteydelser		217.365	385.496
Skyldige omkostninger		23.250	25.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	452.272
Kortfristede gældsforpligtelser		475.985	1.043.170
GÆLDSFORPLIGTELSER		19.692.319	20.467.553
PASSIVER		45.708.740	44.707.988
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 ejendomsmarkederne 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 2019 andrager t.kr. 38.800. 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%	40.500	22.806
4,00%	38.000	20.856
4,25%	35.900	19.218

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 2018	29.530.932
Årets tilgang / (-) Afgang	192.966
Afgang	<u>-3.449.893</u>
Kostpris pr. 30. juni 2019	<u>26.274.005</u>
Op- og nedskrivninger primo	8.769.067
Årets opskrivning / (-)nedskrivning	<u>3.756.927</u>
Op- og nedskrivninger i alt pr. 30. juni 2019	<u>12.525.994</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019	<u><u>38.800.000</u></u>

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

I alt

Kostpris pr. 1. juli 2018	<u>130.997</u>
Kostpris pr. 30. juni 2019	<u>130.997</u>
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 30. juni 2019	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019	<u><u>130.997</u></u>

Noter

3 Skat af årets resultat	2017/18	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-558.700	132.600
Regulering af hensættelse til udskudt skat	<u>826.524</u>	<u>1.908.730</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>267.824</u>	<u>2.041.330</u>

4 Egenkapital	1/7-18	Udbytte	Forslag til årets resultatford.	30/6-19
Aktiekapital	500.000	-	-	500.000
Overført resultat	19.406.139	0	949.462	20.355.601
Henlagt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>19.906.139</u>	<u>0</u>	<u>949.462</u>	<u>20.855.601</u>

	30/6-18	
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	30/6-19 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>18.388.533</u>	<u>235.000</u>	<u>18.153.533</u>	<u>17.213.533</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.388.533</u>	<u>235.000</u>	<u>18.153.533</u>	<u>17.213.533</u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 18.389, 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. 6.409 og t.kr. 1.739, i selskabets faste ejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 38.800, 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