

Nordstjernen & Brand A/S

Struenseegade 15A, 2200 København N

CVR-nr. 21 58 13 48

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Nordstjernen & Brand A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 13. oktober 2020

Direktion

Thomas Henning Jensen
Direktør

Bestyrelse

Kent Brixtofte
Bestyrelsesmedlem

Thomas Henning Jensen
Bestyrelsesmedlem

Jeanette Hagemann
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionærerne i Nordstjernen & Brand A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nordstjernen & Brand A/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 13. oktober 2020

ReviPoint

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nordstjernen & Brand A/S Struenseegade 15A 2200 København N
	CVR-nr.: 21 58 13 48
	Stiftet: 1. marts 1999
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Kent Brixtofte, Bestyrelsesmedlem Thomas Henning Jensen, Bestyrelsesmedlem Jeanette Hagemann, Bestyrelsesmedlem
Direktion	Thomas Henning Jensen, Direktør
Revision	ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S Ragnagade 7 2100 København Ø
Modervirksomhed	Hallemann & Jensen ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 8.337.693.

Egenkapitalen udgør kr. 29.193.293.

Årets resultat anses som tilfredsstillende, men er dog påvirket af skatten der hviler på sambeskatningen i 2018/19 som er udgiftsført med en nettopåvirkning på kr. 115.940.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus (COVID-19) betyder nye udfordringer og risici for virksomheden. Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. I tilknytning til de helbredsmæssige risici har virusudbruddet betydet usikkerhed og ustabilitet såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift og eventuelt begrænse virksomhedens samhandelsmuligheder.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter gi-ver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab vurderes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordstjernen & Brand A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-
tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nordstjernen & Brand A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 aktivet 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	431.607	-2.457.786
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.340.139	3.756.927
Driftsresultat	10.771.746	1.299.141
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.166	0
Andre finansielle indtægter	89.020	183.844
Øvrige finansielle omkostninger	-215.631	-265.699
Resultat før skat	10.646.301	1.217.286
3 Skat af årets resultat	-2.308.608	-267.824
Årets resultat	8.337.693	949.462
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.337.693	949.462
Disponeret i alt	8.337.693	949.462

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130.997	130.997
5 Investeringsejendomme	49.150.000	38.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.280.997</u>	<u>38.930.997</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>49.280.997</u>	<u>38.930.997</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	133.166	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	116.659	455.643
Andre tilgodehavender	34.887	35.506
Periodeafgrænsningsposter	139.825	297.137
Tilgodehavender i alt	<u>424.537</u>	<u>788.286</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.633.019	4.586.989
Værdipapirer i alt	<u>4.633.019</u>	<u>4.586.989</u>
Likvide beholdninger	<u>1.436.671</u>	<u>1.402.468</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.494.227</u>	<u>6.777.743</u>
Aktiver i alt	<u>55.775.224</u>	<u>45.708.740</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	28.693.293	20.355.601
	Egenkapital i alt	29.193.293	20.855.601
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.035.832	5.160.820
	Hensatte forpligtelser i alt	7.035.832	5.160.820
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	17.854.369	18.153.533
	Deposita	625.303	655.892
	Periodeafgrænsningsposter	370.409	406.909
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.850.081	19.216.334
	Kortfristet del af langfristet gæld	240.000	235.000
	Gæld til pengeinstitutter	397	370
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	377.913	217.365
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.000	0
	Anden gæld	27.708	23.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	696.018	475.985
	Gældsforpligtelser i alt	19.546.099	19.692.319
	Passiver i alt	55.775.224	45.708.740
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	500.000	20.355.601	20.855.601
Årets overførte overskud	0	8.337.692	8.337.692
	500.000	28.693.293	29.193.293

Noter

2019/20

2018/19

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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.

En del af selskabets ejendomsportefølje 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 ca. 3-4% ligger til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi som pr. 30/6 2020 andrager t.kr. 39.500. Dagsværdien fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

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 været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Renter, mellemregning Hallemand & Jensen ApS	1.166	0
	1.166	0

Noter

	2019/20	2018/19
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-558.700
Årets regulering af udskudt skat	1.875.012	826.524
Regulering af tidligere års skat	433.596	0
	2.308.608	267.824
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2019		130.997
Kostpris 30. juni 2020		130.997
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020		130.997
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2019	26.274.005	29.530.932
Tilgang i årets løb	592.839	192.966
Afgang i årets løb	-582.978	-3.449.893
Kostpris 30. juni 2020	26.283.866	26.274.005
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	12.525.995	8.769.067
Årets regulering til dagsværdi	10.340.139	3.756.928
Regulering til dagsværdi 30. juni 2020	22.866.134	12.525.995
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	49.150.000	38.800.000
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.094.369	18.388.533
Heraf forfalder inden for 1 år	-240.000	-235.000
	17.854.369	18.153.533
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	17.074.369	17.213.533

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.094 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 49.150 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.084 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hallemann & Jensen ApS, CVR-nr. 20269677 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.