

Nordstjernen, Nyborg ApS

Kongsmarkvej 54 B, 4200 Slagelse

CVR-nr. 28 32 83 89

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019

Dirigent:



Karl Georg Hansen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordstjernen, Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 29. maj 2019

Direktion:



Karl Georg Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nordstjernen, Nyborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordstjernen, Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, den 29. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Torben Ahle Pedersen
statsaut. revisor
mne16611



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nordstjernen, Nyborg ApS
Adresse, postnr., by	Kongsmarkvej 54 B, 4200 Slagelse
CVR-nr.	28 32 83 89
Stiftet	18. januar 2005
Hjemstedskommune	Slagelse
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Karl Georg Hansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt at drive handel med værdipapirer, fonds- og valutaforretninger af enhver art og næring indenfor finansiell virksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet er med virkning fra 1. januar 2018 fusioneret med søsterselskabet Rånokken Nyborg ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 563.261 kr. mod et underskud på 12.604 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 4.538.208 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	976.205	361.707
3	Personaleomkostninger	-72.000	-12.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-90.053	-77.966
	Resultat før finansielle poster	814.152	271.741
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	125.098	0
4	Finansielle indtægter	72.629	46
5	Finansielle omkostninger	-318.428	-265.955
	Resultat før skat	693.451	5.832
6	Skat af årets resultat	-130.190	-18.436
	Årets resultat	563.261	-12.604
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	125.098	0
	Overført resultat	438.163	-12.604
		563.261	-12.604

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.546.737	7.624.703
		<u>7.546.737</u>	<u>7.624.703</u>
8	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.240.858	0
	Ansvarlig lånekapital i associerede virksomheder	341.667	0
		<u>1.582.525</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.129.262</u>	<u>7.624.703</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8.079
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	934.218	970
9	Udskudte skatteaktiver	0	141.264
	Andre tilgodehavender	172.333	0
		<u>1.106.551</u>	<u>150.313</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.455.172</u>	<u>251.182</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.561.723</u>	<u>401.495</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.690.985</u>	<u>8.026.198</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	510.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	873.858	0
	Overført resultat	3.154.350	364.810
	Egenkapital i alt	<u>4.538.208</u>	<u>864.810</u>
	Hensatte forpligtelser		
9	Udskudt skat	86.804	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>86.804</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.987.908	5.987.908
		<u>5.987.908</u>	<u>5.987.908</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	0	67.091
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	49.205
11	Anden gæld	1.078.065	1.057.184
		<u>1.078.065</u>	<u>1.173.480</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.065.973</u>	<u>7.161.388</u>
	PASSIVER I ALT	<u>11.690.985</u>	<u>8.026.198</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	0	364.810	864.810
Tilgang ved fusion	10.000	748.760	2.318.457	3.077.217
Overført via resultatdisponering	0	125.098	438.163	563.261
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	32.920	32.920
Egenkapital 31. december 2018	510.000	873.858	3.154.350	4.538.208

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordstjernen, Nyborg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning, som omfatter huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til ydelsen fra lejer. Der sker ikke indregning af tomgangsleje.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration m.m.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	100 år
---------------------	--------

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter indgår under anden gæld. Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til 0 kr. Efterfølgende indregnes renteswap til dagsværdi på balancedagen. Årets regulering af dagsværdi føres direkte på egenkapitalen.

2 Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

kr.	2018	2017
Indtægter		
Avance ved salg af ejendomme	584.775	0
	584.775	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Bruttofortjeneste	584.775	0
Resultat af særlige poster, netto	584.775	0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	72.000	12.000
	<u>72.000</u>	<u>12.000</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.629	46
Andre finansielle indtægter	34.000	0
	<u>72.629</u>	<u>46</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	4.248
Andre finansielle omkostninger	318.428	261.707
	<u>318.428</u>	<u>265.955</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	130.190	18.436
	<u>130.190</u>	<u>18.436</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018		7.796.567
Tilgang ved fusion		2.417.482
Afgang i årets løb		-2.417.482
Kostpris 31. december 2018		<u>7.796.567</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		171.864
Årets afskrivninger		90.053
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-12.087
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>249.830</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>7.546.737</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Ansvarlig lånekapital i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2018	0	0	0
Tilgang ved fusion	367.000	341.667	708.667
Kostpris 31. december 2018	367.000	341.667	708.667
Andel af årets resultat	125.098	0	125.098
Tilgang ved fusion	748.760	0	748.760
Værdireguleringer 31. december 2018	873.858	0	873.858
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.240.858	341.667	1.582.525

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
Avedøre-Holme ApS	Ishøj	14,17 %	125.000	0
K/S Avedøre-Holme	Ishøj	14,17 %	8.633.996	883.042

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-141.264	-189.694
Tilgang ved fusion	88.593	0
Årets regulering af udskudt skat	130.190	18.436
Regulering udskudt skat af værdiregulering finansielle instrumenter	9.285	29.994
Udskudt skat 31. december	<u>86.804</u>	<u>-141.264</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.052 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.		
11 Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	855.597	897.802
Andre skyldige omkostninger	222.469	159.382
	<u>1.078.066</u>	<u>1.057.184</u>

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Neptun Holding, Nyborg ApS som administrations-selskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****13 Sikkerhedsstillelser**

Ejerlejligheder er behæftet med 5 ejerpantebreve på hver 38 t.kr., der giver pant i henholdsvis:

Dampskibsmolen 1, st. tv., lejlighed 7

Dampskibsmolen 1, 1. tv., lejlighed 31

Dampskibsmolen 1, 2. th., lejlighed 56

Dampskibsmolen 3, st. tv., lejlighed 5

Dampskibsmolen 5, st. tv., lejlighed 3

Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for eventuel gæld til Ejerforeningen Dampskibsmolen.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er afgivet realkreditpantebrev nom. 7.027.000 kr. med pant i lejlighed nr. 7, lejlighed nr. 31, lejlighed nr. 5 og lejlighed nr. 3.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er afgivet realkreditpantebrev nom. 1.247.000 kr. med pant i lejlighed nr. 56.

Til sikkerhed for gæld vedrørende renteswap er deponeret likvid beholdning på 251 t.kr.