

Nordstjernen, Nyborg ApS

Knudshovedvej 21, ST TV, 5800 Nyborg

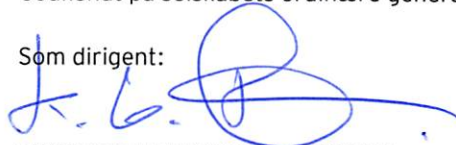
CVR-nr. 28 32 83 89



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



Karl Georg Hansen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nordstjernen, Nyborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 31. maj 2016

Direktion:



Karl Georg Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordstjernen, Nyborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordstjernen, Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Nyborg, den 31. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Nordstjernen, Nyborg ApS
Adresse, postnr., by	Knudshovedvej 21, ST TV, 5800 Nyborg
CVR-nr.	28 32 83 89
Stiftet	18. januar 2005
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Karl Georg Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Baggersgade 9, 5800 Nyborg



Ledelsesberetning

Beretning

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 finansiel virksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 87.900 kr. mod 50.070 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 906.090 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Bruttofortjeneste	373.751	352.378
2	Personaleomkostninger	0	-1.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-7.966	-11.424
	Resultat af primær drift	<u>365.785</u>	<u>339.954</u>
3	Finansielle omkostninger	-251.034	-258.972
	Resultat før skat	<u>114.751</u>	<u>80.982</u>
	Skat af årets resultat	-26.851	-30.912
	Årets resultat	<u>87.900</u>	<u>50.070</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>87.900</u>	<u>50.070</u>
		<u>87.900</u>	<u>50.070</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.780.635	7.788.601
		<u>7.780.635</u>	<u>7.788.601</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.780.635</u>	<u>7.788.601</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	173.636	230.239
		<u>173.636</u>	<u>230.239</u>
	Likvide beholdninger	<u>251.318</u>	<u>251.318</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>424.954</u>	<u>481.557</u>
	AKTIVER I ALT	<u>8.205.589</u>	<u>8.270.158</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	406.090	221.338
	Egenkapital i alt	<u>906.090</u>	<u>721.338</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.740.908	4.740.908
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.247.000	1.247.000
		<u>5.987.908</u>	<u>5.987.908</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	151.995	260.924
	Gæld til tilknyttede virksomheder	89.513	90.644
7	Anden gæld	1.070.083	1.209.344
		<u>1.311.591</u>	<u>1.560.912</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.299.499</u>	<u>7.548.820</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.205.589</u>	<u>8.270.158</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Sikkerhedsstillelser
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	221.338	721.338
Årets resultat	0	87.900	87.900
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	96.852	96.852
Egenkapital 31. december 2015	500.000	406.090	906.090

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordstjernen, Nyborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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 administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	1.000
	<u>0</u>	<u>1.000</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.544	6.042
Andre finansielle omkostninger	246.490	252.930
	<u>251.034</u>	<u>258.972</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		<u>7.796.567</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>7.796.567</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		7.966
Årets afskrivninger		<u>7.966</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>15.932</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>7.780.635</u>
Afskrives over		<u>100 år</u>
5 Selskabskapital		
Selskabets anpartskapital har uændret været 500.000 kr. det seneste år.		
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 5.988 senere end 5 år fra balancedagen.		

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

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7 Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	940.030	1.066.634
Andre skyldige omkostninger	130.054	142.710
	<u>1.070.084</u>	<u>1.209.344</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Ejerlejligheder er behæftet med 5 ejerpantebreve på hver 38 tkr., der giver pant i henholdvis:

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

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit 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 med pant i lejlighed nr. 56.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea, er der stillet selvskyldnerkaution fra direktionen og Neptun Holding, Nyborg ApS

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**Andre eventualforpligtelser**

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