

Nordstjernen, Nyborg ApS

Kongsmarkvej 54 B, 4200 Slagelse

CVR-nr. 28 32 83 89

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2020

Dirigent:



Karl Georg Hansen



Indhold

Ledespåtegning	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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 24. juni 2020

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 2019 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 24. juni 2020
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 finansiel virksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 343 t.kr. mod et overskud på 563 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 4.195 t.kr.

Årets resultat er påvirket af en negativ værdiregulering af investeringsejendom i associeret virksomhed. Selskabets andel heraf udgør ca. 540 t.kr. før skat.

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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	365.393	976.205
2	Personaleomkostninger	-36.000	-72.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-77.966	-90.053
	Resultat før finansielle poster	251.427	814.152
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-430.788	125.098
3	Finansielle indtægter	80.710	72.629
	Finansielle omkostninger	-163.775	-318.428
	Resultat før skat	-262.426	693.451
4	Skat af årets resultat	-81.033	-130.190
	Årets resultat	-343.459	563.261
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-430.788	125.098
	Overført resultat	87.329	438.163
		-343.459	563.261

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.468.771	7.546.737
		<u>7.468.771</u>	<u>7.546.737</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	810.070	1.240.858
	Ansvarlig lånekapital i associerede virksomheder	341.667	341.667
		<u>1.151.737</u>	<u>1.582.525</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.620.508</u>	<u>9.129.262</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	980.928	934.218
	Andre tilgodehavender	206.333	172.333
		<u>1.187.261</u>	<u>1.106.551</u>
	Likvide beholdninger	0	1.455.172
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.187.261</u>	<u>2.561.723</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.807.769</u>	<u>11.690.985</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	510.000	510.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	443.070	873.858
	Overført resultat	3.241.679	3.154.350
	Egenkapital i alt	<u>4.194.749</u>	<u>4.538.208</u>
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	167.837	86.804
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>167.837</u>	<u>86.804</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.039.464	5.987.908
		<u>5.039.464</u>	<u>5.987.908</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.000	0
	Gæld til banker	5.443	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.375	37.500
9	Anden gæld	180.901	1.040.565
		<u>405.719</u>	<u>1.078.065</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.445.183</u>	<u>7.065.973</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.807.769</u>	<u>11.690.985</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for nettopskrivning efter indre værdi</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
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 1. januar 2019	510.000	873.858	3.154.350	4.538.208
Overført via resultatdisponering	0	-430.788	87.329	-343.459
Egenkapital 31. december 2019	510.000	443.070	3.241.679	4.194.749

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordstjernen, Nyborg ApS for 2019 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 administrationsselskabet.

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 aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 anskaffelsesværdien.

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.

Kapitalandel i komplementarselskab måles til kostpris.

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 nettorealiseringsværdien.

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.

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	36.000	72.000
	<u>36.000</u>	<u>72.000</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.710	38.629
Andre finansielle indtægter	34.000	34.000
	<u>80.710</u>	<u>72.629</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	81.033	130.190
	<u>81.033</u>	<u>130.190</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	7.796.567
Kostpris 31. december 2019	7.796.567
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	249.830
Årets afskrivninger	77.966
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	327.796
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	7.468.771

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Ansvarlig lånekapital i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2019	367.000	341.667	708.667
Kostpris 31. december 2019	367.000	341.667	708.667
Værdireguleringer 1. januar 2019	873.858	0	873.858
Andel af årets resultat	-430.788	0	-430.788
Værdireguleringer 31. december 2019	443.070	0	443.070
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	810.070	341.667	1.151.737

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder				
Avedøre-Holme ApS	Ishøj	14,17 %	232.115	1.916
K/S Avedøre-Holme	Ishøj	14,17 %	5.593.138	-3.040.858

kr.	2019	2018
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	86.804	-141.264
Tilgang ved fusion	0	88.593
Årets regulering af udskudt skat	81.033	130.190
Regulering udskudt skat af værdiregulering finansielle instrumenter	0	9.285
Udskudt skat 31. december	167.837	86.804

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.232 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9 Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	0	855.597
Andre gældsposter	180.901	184.968
	<u>180.901</u>	<u>1.040.565</u>

10 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.

11 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 Nordea Kredit er afgivet realkreditpantebrev nom. 4.200.000 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.