

Nordstjernen, Nyborg ApS

Dampskibsmolen 1, 2. th., 5800 Nyborg

CVR-nr. 28 32 83 89

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 27. juni 2024
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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, som 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.

Odense, den 27. juni 2024
EY 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	Dampskibsmolen 1, 2. th., 5800 Nyborg
CVR-nr.	28 32 83 89
Stiftet	18. januar 2005
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Karl Georg Hansen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets 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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 504 t.kr. mod et underskud på 21 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 4.662 t.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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	350.406	144.913
2	Personaleomkostninger	-36.000	-36.000
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-79.571	-79.571
	Resultat før finansielle poster	234.835	29.342
	Indtægter af kapitalinteresser	383.120	6.850
3	Finansielle indtægter	114.668	60.574
	Finansielle omkostninger	-84.689	-48.063
	Resultat før skat	647.934	48.703
4	Skat af årets resultat	-144.086	-69.837
	Årets resultat	503.848	-21.134
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	383.120	6.850
	Overført resultat	120.728	-27.984
		503.848	-21.134

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.301.377	7.380.948
		<u>7.301.377</u>	<u>7.380.948</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Ansvarlig lånekapital i kapitalinteresser	341.667	341.667
	Kapitalandele i kapitalinteresser	782.264	399.144
		<u>1.123.931</u>	<u>740.811</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.425.308</u>	<u>8.121.759</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.307.584	1.207.223
	Andre tilgodehavender	314.333	356.693
		<u>1.621.917</u>	<u>1.563.916</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.621.917</u>	<u>1.563.916</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.047.225</u>	<u>9.685.675</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	510.000	510.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	415.263	32.143
	Overført resultat	3.737.201	3.616.473
		<u>4.662.464</u>	<u>4.158.616</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.662.464</u>	<u>4.158.616</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	435.966	391.270
		<u>435.966</u>	<u>391.270</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>435.966</u>	<u>391.270</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.358.071	4.511.509
		<u>4.358.071</u>	<u>4.511.509</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	169.000	183.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.863	289.150
	Skyldig sameskatningsbidrag	22.500	21.199
	Anden gæld	99.390	0
	Periodeafgrænsningsposter	122.598	122.598
		8.373	8.333
		<u>590.724</u>	<u>624.280</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.948.795</u>	<u>5.135.789</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.047.225</u>	<u>9.685.675</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	510.000	25.293	3.644.457	4.179.750
Overført via resultatdisponering	0	6.850	-27.984	-21.134
Egenkapital 1. januar 2023	510.000	32.143	3.616.473	4.158.616
Overført via resultatdisponering	0	383.120	120.728	503.848
Egenkapital 31. december 2023	510.000	415.263	3.737.201	4.662.464

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordstjernen, Nyborg ApS for 2023 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

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

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
---------------------	--------

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 salgskostninger 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 kapitalinteresser

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 kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionskostninger. 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 kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Kapitalandel i komplementarselskab måles til kostpris.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

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 tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved under-skud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2023	2022
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	36.000	36.000
	<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	60.361	60.574
Andre finansielle indtægter	54.307	0
	<u>114.668</u>	<u>60.574</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	44.696	69.837
Refusion i sambeskatning	99.390	0
	<u>144.086</u>	<u>69.837</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	7.944.247
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2023	7.944.247
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	563.299
Årets afskrivninger	79.571
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	642.870
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.301.377

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Ansvarlig lånekapital i kapitalinteresser	Kapitalandele i kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. januar 2023	341.667	367.001	708.668
Tilgang i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december 2023	341.667	367.001	708.668
Værdireguleringer 1. januar 2023	0	32.143	32.143
Andel af årets resultat	0	312.684	312.684
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	0	70.436	70.436
Værdireguleringer 31. december 2023	0	415.263	415.263
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	341.667	782.264	1.123.931

Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Avedøre-Holme ApS	Ishøj	16,7 %
K/S Avedøre-Holme	Ishøj	16,7 %

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.680 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 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

9 Pantsætninger og 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karl Georg Hansen

Direktion

På vegne af: Nordstjernen Nyborg ApS

Serienummer: 9c6e0953-f0ac-4c8d-bd47-cda4a9e4eb55

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-27 08:22:07 UTC



Karl Georg Hansen

Dirigent

På vegne af: Nordstjernen Nyborg ApS

Serienummer: 9c6e0953-f0ac-4c8d-bd47-cda4a9e4eb55

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-27 08:22:07 UTC



Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: ffd33de7-3ce6-4449-92bb-28378f5e33b7

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-06-27 08:25:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**