

Nordstjernen, Nyborg ApS

Dampskibsmolen 1, 2. th., 5800 Nyborg

CVR-nr. 28 32 83 89

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nordstjernen, Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 29. juni 2022
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 2021 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.

Nyborg, den 29. juni 2022
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 Lindholm Havnevej 31, 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 2021 udviser et underskud på 324 t.kr. mod et overskud på 309 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 4.180 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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	363.108	353.240
2	Personaleomkostninger	-48.000	-42.000
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.966	-77.966
	Resultat før finansielle poster	237.142	233.274
	Indtægter af kapitalinteresser	-564.424	146.647
3	Finansielle indtægter	85.499	83.046
	Finansielle omkostninger	-39.560	-43.027
	Resultat før skat	-281.343	419.940
4	Skat af årets resultat	-42.963	-110.633
	Årets resultat	-324.306	309.307
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-564.424	146.647
	Overført resultat	240.118	162.660
		-324.306	309.307

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	7.312.839	7.390.805
		<u>7.312.839</u>	<u>7.390.805</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Ansvarlig lånekapital i kapitalinteresser	341.667	341.667
	Kapitalandele i kapitalinteresser	392.293	956.717
		<u>733.960</u>	<u>1.298.384</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.046.799</u>	<u>8.689.189</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.211.472	1.029.974
	Andre tilgodehavender	274.333	240.333
		<u>1.485.805</u>	<u>1.270.307</u>
	Likvide beholdninger	<u>50.857</u>	<u>86.480</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.536.662</u>	<u>1.356.787</u>
	AKTIVER I ALT	<u>9.583.461</u>	<u>10.045.976</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	510.000	510.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	25.293	589.717
	Overført resultat	3.644.457	3.404.339
		<u>4.179.750</u>	<u>4.504.056</u>
	Egenkapital i alt	<u>4.179.750</u>	<u>4.504.056</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	321.433	278.470
		<u>321.433</u>	<u>278.470</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>321.433</u>	<u>278.470</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.686.026	4.867.677
		<u>4.686.026</u>	<u>4.867.677</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	190.000	190.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.374	19.375
	Anden gæld	186.878	186.398
		<u>396.252</u>	<u>395.773</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.082.278</u>	<u>5.263.450</u>
	PASSIVER I ALT	<u>9.583.461</u>	<u>10.045.976</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	510.000	443.070	3.241.679	4.194.749
Overført via resultatdisponering	0	146.647	162.660	309.307
Egenkapital 1. januar 2021	510.000	589.717	3.404.339	4.504.056
Overført via resultatdisponering	0	-564.424	240.118	-324.306
Egenkapital 31. december 2021	510.000	25.293	3.644.457	4.179.750

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordstjernen, Nyborg ApS for 2021 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.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

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

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).

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 administratonselskabet.

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 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 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 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

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 tilknyttede 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2021	2020	
2 Personaleomkostninger				
Lønninger		48.000	42.000	
		<u>48.000</u>	<u>42.000</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		<u>1</u>	<u>1</u>	
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		51.499	49.046	
Andre finansielle indtægter		34.000	34.000	
		<u>85.499</u>	<u>83.046</u>	
4 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat		42.963	110.633	
		<u>42.963</u>	<u>110.633</u>	
5 Materielle anlægsaktiver				
kr.			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021			<u>7.796.567</u>	
Kostpris 31. december 2021			<u>7.796.567</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021			405.762	
Årets afskrivninger			<u>77.966</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021			483.728	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021			<u>7.312.839</u>	
6 Finansielle anlægsaktiver				
kr.		Ansvarlig lånekapital i kapitalinteresser	Kapitalandele i kapitalinteresser	
			I alt	
Kostpris 1. januar 2021		341.667	367.000	
Kostpris 31. december 2021		341.667	367.000	
Værdireguleringer 1. januar 2021		0	589.717	
Andel af årets resultat		0	-564.424	
Værdireguleringer 31. december 2021		0	25.293	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>341.667</u>	<u>392.293</u>	
			<u>733.960</u>	
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	
			Resultat kr.	
Kapitalinteresser				
Avedøre-Holme ApS	Ishøj	14,17 %	237.193	2.933
K/S Avedøre-Holme	Ishøj	14,17 %	2.644.126	-3.984.166

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.950 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.

9 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: PID:9208-2002-2-133577619773

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-06-29 18:39:48 UTC

NEM ID 

Karl Georg Hansen

Dirigent

På vegne af: Nordstjernen Nyborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-133577619773

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-06-29 18:39:48 UTC

NEM ID 

Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16347828

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-30 05:21:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YEUTIG-NE8LZ-5ZYPY-NEDKE-8TGD2-IINUO

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 tidsstemplet 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/validate>