

Nordstjernen, Nyborg ApS

Dampskibsmolen 1, 2. th., 5800 Nyborg

CVR-nr. 28 32 83 89

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 20. juni 2023
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 2022 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 20. juni 2023
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

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 2022 udviser et underskud på 21 t.kr. mod et underskud på 324 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 4.159 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. | 2022 | 2021 |
|------|--|---------|----------|
| | Bruttofortjeneste | 144.913 | 363.108 |
| 2 | Personaleomkostninger | -36.000 | -48.000 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -79.571 | -77.966 |
| | Resultat før finansielle poster | 29.342 | 237.142 |
| | Indtægter af kapitalinteresser | 6.850 | -564.424 |
| 3 | Finansielle indtægter | 60.574 | 85.499 |
| | Finansielle omkostninger | -48.063 | -39.560 |
| | Resultat før skat | 48.703 | -281.343 |
| 4 | Skat af årets resultat | -69.837 | -42.963 |
| | Årets resultat | -21.134 | -324.306 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 6.850 | -564.424 |
| | Overført resultat | -27.984 | 240.118 |
| | | -21.134 | -324.306 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2022 | 2021 |
|------|---|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 7.380.948 | 7.312.839 |
| | | <u>7.380.948</u> | <u>7.312.839</u> |
| 6 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Ansvarlig lånekapital i kapitalinteresser | 341.667 | 341.667 |
| | Kapitalandele i kapitalinteresser | 399.144 | 392.293 |
| | | <u>740.811</u> | <u>733.960</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>8.121.759</u> | <u>8.046.799</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.207.223 | 1.211.472 |
| | Andre tilgodehavender | 356.693 | 274.333 |
| | | <u>1.563.916</u> | <u>1.485.805</u> |
| | Likvide beholdninger | 0 | 50.857 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.563.916</u> | <u>1.536.662</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>9.685.675</u> | <u>9.583.461</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 510.000 | 510.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 32.143 | 25.293 |
| | Overført resultat | 3.616.473 | 3.644.457 |
| | | <u>4.158.616</u> | <u>4.179.750</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>4.158.616</u> | <u>4.179.750</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 391.270 | 321.433 |
| | | <u>391.270</u> | <u>321.433</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>391.270</u> | <u>321.433</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 7 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 4.511.509 | 4.686.026 |
| | | <u>4.511.509</u> | <u>4.686.026</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 7 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 183.000 | 190.000 |
| | Gæld til banker | 289.150 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 21.199 | 19.374 |
| | Anden gæld | 122.598 | 186.878 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 8.333 | 0 |
| | | <u>624.280</u> | <u>396.252</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>5.135.789</u> | <u>5.082.278</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>9.685.675</u> | <u>9.583.461</u> |

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nordstjernen, Nyborg ApS for 2022 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 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 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

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter.

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 proventuet 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2022 | 2021 | |
|--|--|--|----------------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | | |
| Lønninger | 36.000 | 48.000 | |
| | <u>36.000</u> | <u>48.000</u> | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> | |
| 3 Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 60.574 | 51.499 | |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 34.000 | |
| | <u>60.574</u> | <u>85.499</u> | |
| 4 Skat af årets resultat | | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 69.837 | 42.963 | |
| | <u>69.837</u> | <u>42.963</u> | |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | | |
| kr. | | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2022 | | | 7.796.567 |
| Tilgang i årets løb | | | 147.680 |
| Kostpris 31. december 2022 | | | <u>7.944.247</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | | | 483.728 |
| Årets afskrivninger | | | 79.571 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | | | <u>563.299</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | | <u>7.380.948</u> |
| 6 Finansielle anlægsaktiver | | | |
| kr. | Ansvarlig lånekapital i kapitalinteresser | Kapitalandele i kapitalinteresser | I alt |
| Kostpris 1. januar 2022 | 341.667 | 367.000 | 708.667 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1 | 1 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>341.667</u> | <u>367.001</u> | <u>708.668</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 0 | 25.293 | 25.293 |
| Andel af årets resultat | 0 | 6.850 | 6.850 |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | 0 | 32.143 | 32.143 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>341.667</u> | <u>399.144</u> | <u>740.811</u> |
| Kapitalinteresser | | | |
| Navn | Hjemsted | Ejerandel | |
| Avedøre-Holme ApS | Ishøj | 16,70 % | |
| K/S Avedøre-Holme | Ishøj | 16,70 % | |

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-06-20 15:33:43 UTC



Karl Georg Hansen

Dirigent

På vegne af: Nordstjernen Nyborg ApS

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-06-20 15:33:43 UTC



Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:16347828

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-20 15:36:18 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 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>