
Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S

Ahlgade 60, 2. sal, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 03 39 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/12 2017

Klaus Rasmussen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016/17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. december 2017

Direktion

Hasse Rasmussen

Bestyrelse

Klaus Rasmussen
formand

Hasse Rasmussen

Carsten Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvor ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden kan henføres til, at der er usikkerhed om selskabet eller tilknyttede virksomheder har tilstrækkelig likviditet om selskabet kan betale gæld til kreditinstitutter og anden gæld. Ledelsen bedømmer, at der findes en løsning der sikrer den nødvendige likviditet i koncernen og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om fortsat drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holbæk, den 14. december 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jette Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S Ahlgade 60, 2. sal 4300 Holbæk CVR-nr.: 33 03 39 82 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Klaus Rasmussen, formand Hasse Rasmussen Carsten Brandt
Direktion	Hasse Rasmussen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
Advokat	Advodan Kanalstræde 10, 1.sal 4300 Holbæk
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed med køb, salg, besiddelse, udvikling og udlejning af ejendomme, foretage ejendomsadministration samt i øvrigt beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 2.872.626, heraf værdireguleringer på DKK -4.026.000, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 12.313.052.

Kapitalberedskabet

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed om kapitalberedskabet og going concern.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.532.595	1.491.993
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-4.026.000	-79.131
Bruttotab efter værdireguleringer		-2.493.405	1.412.862
Finansielle indtægter	3	58	137
Finansielle omkostninger	4	-191.709	-200.165
Resultat før skat		-2.685.056	1.212.834
Skat af årets resultat	5	-187.570	-284.329
Årets resultat		-2.872.626	928.505

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.872.626	928.505
		-2.872.626	928.505

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme		12.414.000	28.500.000
Materielle anlægsaktiver	6	12.414.000	28.500.000
Anlægsaktiver		12.414.000	28.500.000
Varebeholdninger	7	12.060.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.808	4.992
Andre tilgodehavender		12.751	28.625
Udskudt skatteaktiv	9	0	0
Tilgodehavender		72.559	33.617
Likvide beholdninger		3.527	19.405
Omsætningsaktiver		12.136.086	53.022
Aktiver		24.550.086	28.553.022

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.813.052	14.685.678
Egenkapital	8	12.313.052	15.185.678
Gæld til realkreditinstitutter		8.883.939	10.020.219
Selskabsskat		187.616	284.658
Langfristede gældsforpligtelser	10	9.071.555	10.304.877
Gæld til realkreditinstitutter	10	1.144.506	1.135.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.557	41.780
Gæld til tilknyttede virksomheder		955.858	711.734
Anden gæld		1.054.558	1.002.555
Periodeafgrænsningsposter		0	170.775
Kortfristede gældsforpligtelser		3.165.479	3.062.467
Gældsforpligtelser		12.237.034	13.367.344
Passiver		24.550.086	28.553.022
Usikkerhed ved indregning og måling og fortsat drift	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	500.000	14.685.678	15.185.678
Årets resultat	0	-2.872.626	-2.872.626
Egenkapital 30. juni	500.000	11.813.052	12.313.052

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat		-2.872.626	928.505
Reguleringer	11	4.405.221	563.488
Ændring i driftskapital	12	-188.938	-77.100
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.343.657	1.414.893
Renteindbetalinger og lignende		58	137
Renteudbetalinger og lignende		-191.710	-200.165
Pengestrømme fra ordinær drift		1.152.005	1.214.865
Betalt selskabsskat		-284.612	-174.159
Pengestrømme fra driftsaktivitet		867.393	1.040.706
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-79.132
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	-79.132
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.127.396	-1.117.811
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		244.125	159.717
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-883.271	-958.094
Ændring i likvider		-15.878	3.480
Likvider 1. juli		19.405	15.925
Likvider 30. juni		3.527	19.405
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.527	19.405
Likvider 30. juni		3.527	19.405

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling og fortsat drift

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

For Nordstjernen-koncernen som helhed knytter der sig væsentlig usikkerhed til at sikre tilstrækkelig likviditet og dermed til kapitalberedskabet og going concern. Koncernens budgetter for det kommende år viser at der ikke er tilstrækkelig likviditet til løbende drift og afdrag på gæld.

Forholdet drøftes løbende med selskabets pengeinstitut og der arbejdes sammen med pengeinstituttet mod en løsning der sikrer likviditet til gennemførelse af en kontrolleret afvikling af selskabet og af Nordstjernen-koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at der i samarbejde med pengeinstituttet findes en løsning der sikrer den nødvendige likviditet således at en kontrolleret afvikling kan gennemføres.

Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
	0	-79.131
	-4.026.000	0
	-4.026.000	-79.131

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	58	137
	58	137

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.818	10.315
Andre finansielle omkostninger	<u>171.891</u>	<u>189.850</u>
	<u>191.709</u>	<u>200.165</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	187.616	284.658
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-46</u>	<u>-329</u>
	<u>187.570</u>	<u>284.329</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		33.468.624
Overførsler i årets løb		<u>-11.910.893</u>
Kostpris 30. juni		<u>21.557.731</u>
Værdireguleringer 1. juli		-4.968.624
Årets værdireguleringer		-4.026.000
Overførsler i årets løb		<u>-149.107</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>-9.143.731</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>12.414.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendom anvendt til bolig udlejning beliggende i Holbæk by, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.250.000	1.250.000
Budgetperiode		
Stigning i markedsleje	1,3 %	1 %
Diskonteringsrente	5,50 %	6,00 %

Dagsværdien for erhvervsejendom beliggende i Holbæk by, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.324.000	8.450.000
Budgetperiode		
Stigning i markedsleje	1,3 %	1,0 %
Diskonteringsrente	7,00 %	7,00 %

Dagsværdien for erhvervsejendom beliggende i Holbæk by, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.640.000	2.000.000
Budgetperiode		
Stigning i markedsleje	1,3 %	1,0 %
Diskonteringsrente	8,00 %	8,00 %

Dagsværdien for ejendom anvendt til lager, beliggende i Nordjylland, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.200.000	4.200.000
Stigning i markedsleje	1,3 %	1,0 %
Diskonteringsrente	10,00 %	10,00 %

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 5,50 % - 10 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 7,65 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	<u>-0,50 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,50 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>7,15</u>	<u>7,65</u>	<u>8,15</u>
Dagsværdi	<u>13.288.000</u>	<u>12.414.000</u>	<u>11.648.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>874.000</u>	<u>0</u>	<u>-766.000</u>

7 Varebeholdninger

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Aktiver bestemt for salg	<u>12.060.000</u>	<u>0</u>
	<u>12.060.000</u>	<u>0</u>

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
9 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-1.211.200	-432.800
Låneomkostninger	-1.700	-1.800
Overført til udskudt skatteaktiv	1.212.900	434.600
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	1.212.900	434.600
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.212.900	-434.600
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.249.944	5.452.033
Mellem 1 og 5 år	4.633.995	4.568.186
Langfristet del	<u>8.883.939</u>	<u>10.020.219</u>
Inden for 1 år	1.144.506	1.135.623
	<u>10.028.445</u>	<u>11.155.842</u>

Selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	187.616	284.658
Langfristet del	<u>187.616</u>	<u>284.658</u>
Inden for 1 år	0	0
	<u>187.616</u>	<u>284.658</u>

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-58	-137
Finansielle omkostninger	191.709	200.165
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	4.026.000	79.131
Skat af årets resultat	187.570	284.329
	4.405.221	563.488

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-38.942	-3.106
Ændring i leverandører m.v.	-149.996	-73.994
	-188.938	-77.100

13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger samt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	24.474.000	28.500.000
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ejerpantebreve på DKK 26.220.000 med pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for tilknyttede selskabers gæld til pengeinstitut.

Selskabet har stillet ejerpantebrev nom. DKK 87.000 til til sikkerhed for ejerforening.

Til sikkerhed for betalinger til ejerlejlighedsforeningen er der tinglyst ejerpantebrev DKK 10.000.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HBR Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

14 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

HBR Invest ApS, Holbæk

Ultimativ moderselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Nordstjernen Holding A/S

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med selskabets ultimative moderselskab og dets datter- og datterdattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ejendomme, der forventes afhændet i løbet af det efterfølgende regnskabsår, er overført fra anlægs- til omsætningsaktiver.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til den forventede handelsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.