

---

# ***Nordstjernen Ejendomme Holding A/S***

## **Årsrapport for 2013/14**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 03 42 29

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/12 2014

Klaus Rasmussen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Nordstjernen Ejendomme Holding 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. december 2014

## Direktion

Hasse Rasmussen

## Bestyrelse

Klaus Rasmussen  
formand

Hasse Rasmussen

Niels Ralund

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nordstjernen Ejendomme Holding A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nordstjernen Ejendomme Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Usikkerhed vedrørende måling af aktiver

Uden af modificere vores konklusion henviser vi til omtalen i note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved målingerne af kapitalandele i dattervirksomheder på DKK 23.045.294 og tilgodehavender tilknyttede virksomheder DKK 301.415. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 10. december 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen  
statsautoriseret revisor

Jette Jensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Nordstjernen Ejendomme Holding A/S  
c/o Nordstjernen Holding A/S  
Ahlgade 60,2  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 33 03 42 29  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Bestyrelse**

Klaus Rasmussen, formand  
Hasse Rasmussen  
Niels Ralund

**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

**Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for Nordstjernen Holding A/S.

## Beretning

Årsrapporten for Nordstjernen Ejendomme Holding A/S for 2013/14 er aflagt 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.

I tidligere år har den fulde forpligtelse knyttet til negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder været hensat. Selskabet havde og har ikke en retlig forpligtelse til at inddække den negative forpligtelse. Den afsatte forpligtelse pr. 1. juli 2013 på TDKK 7.997 er derfor tilbageført over egenkapitalen og sammenligningstallene er korrigeret. Primo er egenkapitalen forbedret med TDKK 7.997 og resultatet for 2012/13 er som følge af korrektionen forbedret med TDKK 258.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 112 stk. 1 har selskabet ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre kapitalselskaber og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et underskud på DKK 2.751.489, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en egenkapital på DKK 23.293.460.

Ved bedømmelse af årets resultat skal det anføres at der i 2013/14 er foretaget nedskrivning på ejendomme med DKK 3.200.000.

Som følge af den generelle udvikling i markedet for erhvervsejendomme har ledelsen revurderet flere af koncernens ejendomme, hvilket jfr. ovenstående har medført en nedskrivning på ejendomsporteføljen. Den samlede nedskrivning har påvirket resultatet negativt.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises endvidere til omtalen i note 1.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Andre eksterne omkostninger		-42.662	-42.388
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-42.662</b>	<b>-42.388</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-42.662</b>	<b>-42.388</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-2.838.581	-168.599
Finansielle indtægter	3	158.009	216.031
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.723.234</b>	<b>5.044</b>
Skat af årets resultat	4	-28.255	-43.384
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.751.489</b>	<b>-38.340</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	11.000.000
Overført resultat		-2.751.489	-11.038.340
		<b>-2.751.489</b>	<b>-38.340</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	23.045.294	25.893.120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>23.045.294</b>	<b>25.893.120</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.045.294</b>	<b>25.893.120</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		301.415	11.217.874
<b>Tilgodehavender</b>		<b>301.415</b>	<b>11.217.874</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>301.415</b>	<b>11.217.874</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.346.709</b>	<b>37.110.994</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		22.293.460	25.054.194
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	11.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>23.293.460</b>	<b>37.054.194</b>
Selskabsskat		28.249	38.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.249</b>	<b>38.050</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	18.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.000</b>	<b>18.750</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.249</b>	<b>56.800</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.346.709</b>	<b>37.110.994</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
<b>2013/14</b>				
Egenkapital 1. juli	1.000.000	17.058.129	11.000.000	29.058.129
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	7.996.065	0	7.996.065
Korrigeret egenkapital 1. juli	1.000.000	25.054.194	11.000.000	37.054.194
Skat af omkostninger ved kapitalændringer og udbytteudlodninger	0	-9.245	0	-9.245
Betalt ordinært udbytte	0	0	-11.000.000	-11.000.000
Årets resultat	0	-2.751.489	0	-2.751.489
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.000.000</b>	<b>22.293.460</b>	<b>0</b>	<b>23.293.460</b>
<b>2012/13</b>				
Egenkapital 1. juli	1.000.000	27.837.559	0	28.837.559
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	8.254.975	0	8.254.975
Korrigeret egenkapital 1. juli	1.000.000	36.092.534	0	37.092.534
Årets resultat	0	-11.038.340	11.000.000	-38.340
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.000.000</b>	<b>25.054.194</b>	<b>11.000.000</b>	<b>37.054.194</b>

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Usikkerhed knytter sig særligt til koncernens samlede likviditet og kapitalberedskab, idet koncernens genforhandling af engagementer med pengeinstitut er igangværende og endnu ikke afsluttet. Dette indebærer, at der mere end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver. Denne usikkerhed knytter sig til værdiansættelse af kapitalandele i dattervirksomheder DKK 23.045.294 og tilgodehavende tilknyttede virksomheder DKK 301.415.

Den primære aktivitet i selskabets dattervirksomheder er investering i ejendomme. Indregningen af værdien af kapitalandele i dattervirksomheder beror derfor i høj grad på værdiansættelsen af investeringsejendomme og salgsbeholdning af ejendomme.

Vurderingen af dattervirksomhedernes investeringsejendommene er opgjort til dagsværdi pr. 30. juni 2014. Dagsværdierne er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende 5 år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af dattervirksomhedernes investeringsejendomme til dagsværdi, udgør mellem 4% til 9% (gennemsnit 7%) og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på værdiansættelsen af kapitalandele i dattervirksomheder ved ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi kapitalandele
6,5%	DKK 26.980.000
7%	DKK 23.045.294
7,5%	DKK 19.380.000

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for investeringsejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommene.

Det er ledelsens vurdering, at de igangværende forhandlinger med selskabets og koncernens pengeinstitut sikrer, at selskabets og koncernens likviditet og kapitalberedskab vil være tilstrækkelig til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har således ved regnskabsafslæggelsen forudsat, at der vil kunne skaffes tilstrækkelig likviditet til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

# Noter til årsrapporten

## Særlige risici

Til koncernens aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af at forhandlingerne med koncernens pengeinstitut ikke er afsluttet samt den varierende usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

## Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi.

## Renterisici

Koncernen har variabelt forrentede lån.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>2 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	43.267	1.217.117
Andel af underskud i dattervirksomheder	-2.881.848	-1.385.716
	<b>-2.838.581</b>	<b>-168.599</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	158.009	216.031
	<b>158.009</b>	<b>216.031</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	28.249	38.050
Årets udskudte skat	0	5.334
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6	0
	<b>28.255</b>	<b>43.384</b>

## Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	31.112.011	31.112.011
Kostpris 30. juni	31.112.011	31.112.011
Værdireguleringer 1. juli	-5.218.891	3.949.708
Årets resultat	-2.838.581	-168.599
Udbytte til moderselskabet	0	-9.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-9.245	0
Værdireguleringer 30. juni	-8.066.717	-5.218.891
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>23.045.294</b>	<b>25.893.120</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Aldeberan A/S	Holbæk	2.000.000	100%	2.406.106	43.267
Mårkærvej 4 ApS	Holbæk	125.000	100%	2.637.466	-512.880
Ridehallen ApS	Holbæk	128.000	75%	-14.132.533	-14.818.864
Ejendomsselskabet Nordstjernen A/S	Holbæk	500.000	100%	18.001.723	-1.854.216
Garmesterskolen ApS	Holbæk	125.000	75%	-26.708.988	-16.047.570

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 aktier à nominelt DKK 1.000.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

# Noter til årsrapporten

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HBR Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

HBR Invest ApS, Holbæk

Ultimativ moderselskab, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern

Nordstjernen Holding A/S, Holbæk

Moderselskab, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern

#### Ejerforhold

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

Nordstjernen Holding A/S, Holbæk

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nordstjernen Ejendomme Holding A/S for 2013/14 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

I tidligere år har den fulde forpligtelse knyttet til negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder været hensat. Selskabet havde og har ikke en retlig forpligtelse til at inddække den negative forpligtelse. Den afsatte forpligtelse pr. 1. juli 2013 på TDKK 7.997 er derfor tilbageført over egenkapitalen og sammenligningstallene er korrigeret. Primo er egenkapitalen forbedret med TDKK 7.997 og resultatet for 2012/13 er som følge af korrektionen forbedret med TDKK 258.

Årsregnskab for 2013/14 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

### Bruttoresultat

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder".

## 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 dennes datter- og datter-datter virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender

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.