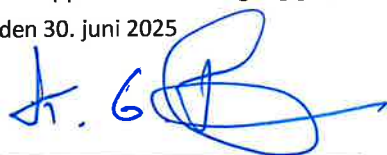


**Nordstjernen, Nyborg ApS****Dampskibsmolen 1, 2. th.****5800 Nyborg****CVR-nummer 28328389****Årsrapport****1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2025



Karl Georg Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Nordstjernen, Nyborg ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nordstjernen, Nyborg ApS  
Dampskibsmolen 1, 2. th.  
5800 Nyborg

Hjemstedskommune: Nyborg  
CVR-nummer: 28328389  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Karl Georg Hansen

### Revisor

Dansk Revision Nyborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Sølystvej 10a  
5800 Nyborg

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Nordstjernen, Nyborg ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg Nyborg, 30. juni 2025

Direktionen:



Karl Georg Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nordstjernen, Nyborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordstjernen, Nyborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, 30. juni 2025

### Dansk Revision Nyborg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

  
Claus Dyrelund Johansen  
Partner, statsautoriseret revisor  
mne51485

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været 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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har ændret indregning af kapitalandele fra kostpris til indre værdi på alle kapitalinteresser. Ændringen har forbedret resultatet med 291 kr. Ligeledes har det ændret aktivernes sammenligningstal med 16 TDKK og egenkapitalen positivt med 16 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>339.455</b>	<b>350</b>
1	Personaleomkostninger	-36.000	-36
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-79.571	-80
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>223.884</b>	<b>235</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	776.804	399
2	Finansielle indtægter	105.069	115
	Finansielle omkostninger	-173.424	-85
	<b>Resultat før skat</b>	<b>932.333</b>	<b>664</b>
3	Skat af årets resultat	-87.306	-144
	<b>Årets resultat</b>	<b>845.027</b>	<b>520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	776.804	399
	Overført resultat	68.223	121
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>845.027</b>	<b>520</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Grunde og bygninger	7.221.806	7.301
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.221.806</b>	<b>7.301</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.575.441	799
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.575.441</b>	<b>799</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.797.247</b>	<b>8.100</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.221.263	1.308
	Andre tilgodehavender	696.000	656
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.917.263</b>	<b>1.964</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.917.263</b>	<b>1.964</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.714.510</b>	<b>10.064</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
6	Virksomhedskapital	510.000	510
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.208.440	432
	Overført resultat	3.805.424	3.737
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.523.864</b>	<b>4.679</b>
	Hensættelser til udskudt skat	468.631	436
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>468.631</b>	<b>436</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.273.531	4.358
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.273.531</b>	<b>4.358</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	126.000	169
	Kreditinstitutter	122.745	169
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	23
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	54.641	99
	Anden gæld	122.599	123
	Periodeafgrænsningsposter	0	8
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>448.485</b>	<b>591</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.722.016</b>	<b>4.949</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.714.510</b>	<b>10.064</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	510	415	3.737	4.662
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	16	0	16
Årets resultat	0	777	68	845
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510</b>	<b>1.208</b>	<b>3.805</b>	<b>5.524</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	36.000
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>36</b>
		<b>36</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	65.069
	Andre finansielle indtægter	40.000
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>105.069</b>
		<b>115</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Regulering af udskudt skat	32.665
	Refusion i sambeskatning	54.641
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>87.306</b>
		<b>144</b>
<b>4</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	
	Kostpris 1. januar	7.944.247
	Kostpris 31. december	7.944.247
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-642.870
	Årets af- og nedskrivninger	-79.571
	Afskrivninger 31. december	-722.441
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>7.221.806</b>
		<b>7.301</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	367.001	367
Kostpris 31. december	367.001	367
Værdireguleringer 1. januar	431.636	32
Korrektioner af tidligere års afskrivninger	776.804	313
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	0	87
Værdireguleringer 31. december	1.208.440	432
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>1.575.441</b>	<b>799</b>
Heraf udgør uafskreven saldo på koncerngoodwill	1.575.441	799
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Avedøre-Holme ApS	Ishøj	16,7%
K/S Avedøre-Holme	Ishøj	16,7 %
<b>6 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	510.000	510
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>510.000</b>	<b>510</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Datterselskabsreserver, primo	415.266	32
Ændring af anvendt regnskabspraksis	16.373	0
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	776.801	399
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt</b>	<b>1.208.440</b>	<b>432</b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år udgør TDKK 3.770		
<b>9 Eventualforpligtelser</b>		

Noter	2024	2023
	DKK	1.000 DKK

---

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Neptun Holding, Nyborg ApS for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

#### 10 **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. TDKK 4.200 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. TDKK 1.247 med pant i lejlighed nr. 56.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret indregning af kapitalinteresser fra kostpris til indre værdi på alle kapitalinteresser. Ændringen har forbedret resultatet med 291 kr. Ligeledes har det ændret aktivernes sammenligningstal med 16 TDKK og egenkapitalen med 16 TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra kapitalinteresser

Resultater fra kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis

## Anvendt regnskabspraksis

---

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes efter den indre værdis metode eller kostpris. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser 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

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.