

K/S Nordlysparken

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 25128826

Årsrapport for 2016

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. maj 2017

Erik Juul-Larsen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Nordlysparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2017

Bestyrelse

Lars Horst Petersen
Formand

Erik Juul - Larsen

Klaus Mogensen

Komplementar

Ejendomsselskabet Michell ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Nordlysparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nordlysparken for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 regnskabs-

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

mæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

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.

Aarhus, den 14. marts 2017

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom. Kommanditselskabet har tillige investeret i kapitalandele, der ligeledes har drift af fast ejendom som aktivitet.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og bedre end forventet. Resultatet af kapitalandele har været medvirkende til et forbedret resultat.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Nordlysparken for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Prioritetsgæld i investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Foregående års dagsværdi er jfr. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser anset som kostpris primo. Den ændrede regnskabspraksis har forringet årets resultat og egenkapital med tkr. 80.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til foregående år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Kommanditselskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og fradrag af afskrivning på eventuel koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse overfor kommanditselskabet.

Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke-indbetalt virksomhedskapital.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		2.545.826	2.404.271
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-672.761	-622.498
Driftsresultat		1.873.065	1.781.773
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		3.464.367	529.292
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		104.874	172.528
Finansielle indtægter		54.739	0
Finansielle omkostninger		-608.002	-932.272
Årets resultat		4.889.043	1.551.321
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.254.367	469.293
Overført resultat		1.634.676	1.082.028
		4.889.043	1.551.321

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	44.250.000	45.537.311
Materielle anlægsaktiver		44.250.000	45.537.311
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.372.790	5.118.423
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2	2.341.189	3.436.315
Finansielle anlægsaktiver		10.713.979	8.554.738
Anlægsaktiver		54.963.979	54.092.049
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.246	12.832
Andre tilgodehavender		1.634	840.583
Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs		0	1.315.000
Tilgodehavender		11.880	2.168.415
Likvide beholdninger		553.823	0
Omsætningsaktiver		565.703	2.168.415
Aktiver		55.529.682	56.260.464

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Balance

	Note	31.12.16 kr.	31.12.15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	4.400.000	4.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4	5.605.566	2.351.199
Overført resultat	5	9.726.381	9.406.705
Egenkapital		19.731.947	16.157.904
Gæld til realkreditinstitutter		32.463.109	34.231.350
Gæld til banker		540.000	1.080.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	33.003.109	35.311.350
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		858.582	877.139
Gæld til banker		179.794	1.952.373
Modtagne forudbetalinger fra kunder		204.871	210.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.837	94.566
Gæld til associerede virksomheder		600.000	750.000
Anden gæld		253.575	266.813
Deposita		613.967	639.669
Kortfristede gældsforpligtelser		2.794.626	4.791.210
Gældsforpligtelser		35.797.735	40.102.560
Passiver		55.529.682	56.260.464
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Noter

	31.12.16	31.12.15
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	35.116.156	35.717.788
Afgang i årets løb	-377.574	-601.632
Kostpris ultimo	34.738.582	35.116.156
Dagsværdireguleringer primo	10.421.155	11.319.523
Årets reguleringer	-649.569	-536.164
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-260.168	-362.204
Dagsværdireguleringer ultimo	9.511.418	10.421.155
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.250.000	45.537.311
<p>Kommanditselskabet ejer 42 ejerlejligheder i Svendborg samt en butiksejendom i Aarhus Kommune. Ejerlejlighederne er fuldt udlejede på almindelige lejekontrakter og er målt på grundlag af et afkast på 6,1%. Butiksejendommen er udlejet på en lejekontrakt med 12 års uopsigelighed og er værdiansat på grundlag af et afkast på 6,4%. Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 1.700 / + 1.830 i forhold til den målte dagsværdi.</p>		
2. Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
<p>Af tilgodehavender hos associerede virksomheder kr. 2.341.189 forfalder kr. 2.160.500 efter mere end 1 år. Tilgodehavendet er registreret som ansvarlig lånekapital.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	4.400.000	4.400.000
Saldo ultimo	4.400.000	4.400.000
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Saldo primo	2.351.199	1.881.906
Årets tilgang	3.254.367	469.293
Saldo ultimo	5.605.566	2.351.199
5. Overført resultat		
Saldo primo	9.406.705	8.324.677
Årets resultat	1.634.676	1.082.028
Udlodning kommanditister	-1.315.000	0
Saldo ultimo	9.726.381	9.406.705

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.463.109	318.582	26.210.936
Gæld til banker	540.000	540.000	0
	33.003.109	858.582	26.210.936

7. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har afgivet selvskyldnerkaution kr. 910.000 over for pengeinstitut i associeret virksomhed.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 32.781.691 er udstedt pantebrev nominel EUR 1.948.000 og DKK 10.803.000, ejerpantebrev nominel kr. 13.550.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 44.250.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 15.550.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 44.250.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 840.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 27.750.000 og kr. 40.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 16.500.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.