

## **K/S Nordlysparken**

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

CVR-nr. 25128826

## **Årsrapport for 2015**

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. maj 2016

---

Lars Horst Petersen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

**K/S Nordlysparken**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. maj 2016

## **Bestyrelse**

Lars Horst Petersen  
Formand

Erik Juul - Larsen

Klaus Mogensen

## **Komplementar**

Ejendomsselskabet Michell ApS

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Nordlysparken

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nordlysparken for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 19. maj 2016

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 og drift af fast ejendom.

Kommanditselskabet har investeret i 43 ejerlejligheder i Nordlysparken, Svendborg samt i en butiksejendom nær Aarhus. Der er herudover investeret i kapitalandele, der ligeledes har drift af fast ejendom som formål og aktivitet.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Driften af ejerlejlighederne og butiksejendommen forløber planmæssigt.

Driften af kapitalandelene bidrager positivt og som forventet til det samlede driftsresultat.

Der forventes et tilsvarende resultat før værdireguleringer for det kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for K/S Nordlysparken for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### 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

Huslejen indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

#### Driftsomkostninger

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

#### 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 og -gæld

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

#### 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, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Anvendt regnskabspraksis

### Skatter

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 i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger 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 kr. 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 imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi, når ejendommen måles til dagsværdi. Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse over for kommanditselskabet. Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke indbetalt virksomhedskapital.

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.404.271</b>	<b>2.122.051</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-663.800	-1.000.000
Dagsværdireguleringer af gæld		41.302	9.951
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.781.773</b>	<b>1.132.002</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		529.292	1.892.808
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		172.528	110.010
Finansielle indtægter		0	46.541
Finansielle omkostninger		-932.272	-864.582
<b>Årets resultat</b>		<b>1.551.321</b>	<b>2.316.779</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		469.293	1.591.109
Overført resultat		1.082.028	725.670
		<b>1.551.321</b>	<b>2.316.779</b>



# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	45.537.311	47.037.311
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>45.537.311</b>	<b>47.037.311</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	5.118.423	4.649.131
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3	3.436.315	4.838.787
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>8.554.738</b>	<b>9.487.918</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.092.049</b>	<b>56.525.229</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.832	28.410
Andre tilgodehavender		840.583	1.154
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	4	1.315.000	1.315.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.168.415</b>	<b>1.344.564</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.168.415</b>	<b>1.344.564</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.260.464</b>	<b>57.869.793</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	4.400.000	4.400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	2.351.199	1.881.906
Overført resultat	7	9.406.705	8.324.677
<b>Egenkapital</b>		<b>16.157.904</b>	<b>14.606.583</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.231.350	34.530.411
Gæld til banker		1.080.000	1.620.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>35.311.350</b>	<b>36.150.411</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		877.139	661.986
Gæld til banker		1.952.373	2.599.724
Modtagne forudbetalinger fra kunder		210.650	205.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.566	115.085
Gæld til associerede virksomheder		750.000	1.077.708
Anden gæld		266.813	1.826.902
Deposita		639.669	625.670
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.791.210</b>	<b>7.112.799</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.102.560</b>	<b>43.263.210</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.260.464</b>	<b>57.869.793</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Noter

### 1. Investeringsejendomme

Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31.12.2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,0 - 6,3%.

### 2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Skovby Erhverv	Aarhus	20,00	11.408.199	1.085.534
Ejendomsselskabet Skovby Erhverv ApS	Aarhus	20,00	81.841	1.845
Ejendomsselskabet Amaliegade Aarhus A/S	Aarhus	25,00	11.281.661	1.247.267
			<b>22.771.701</b>	<b>2.334.646</b>

### 3. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Af tilgodehavender hos associerede virksomheder kr. 3.436.315 forfalder kr. 2.325.000 efter mere end 1 år. Tilgodehavendet er registreret som ansvarlig lånekapital.

### 4. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Ledelsen forventer ikke, at der opkræves nogen del af resthæftelsen i det kommende regnskabsår.

	31.12.15	31.12.14
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	4.400.000	4.400.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.400.000</b>	<b>4.400.000</b>

Grundkapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	1.881.906	290.797
Årets tilgang	469.293	1.591.109
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.351.199</b>	<b>1.881.906</b>

### 7. Overført resultat

Saldo primo	8.324.677	7.599.007
Årets resultat	1.082.028	725.670
<b>Saldo ultimo</b>	<b>9.406.705</b>	<b>8.324.677</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Nordlysparken

## Noter

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	34.231.350	337.139	29.227.010
Gæld til banker	1.080.000	540.000	0
	<b>35.311.350</b>	<b>877.139</b>	<b>29.227.010</b>

### 9. Eventualforpligtelser

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

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 34.568.489 er udstedt pantebreve nominel EUR 21.948.000 og DKK 10.803.000, ejerpantebrev nominel kr. 13.550.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 45.435.311 samt pant i andre tilgodehavender regnskabsmæssig værdi kr. 836.200.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 15.550.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 45.435.311.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde kr. 860.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 29.000.000 og kr. 40.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 16.537.311.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.