



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

NØRREPARKEN HERNING A/S
DALGASGADE 39, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 31. maj 2016

Rene Jull Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nørreparken Herning A/S Dalgasgade 39 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 28 04 78 Stiftet: 29. februar 2008 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Jull Jørgensen Jesper Bo Tranberg Rene Jull Jørgensen
Direktion	Rene Jull Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Nørreparken Herning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. april 2016

Direktion

Rene Jull Jørgensen

Bestyrelse

Martin Jull Jørgensen

Jesper Bo Tranberg

Rene Jull Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nørreparken Herning A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nørreparken Herning A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningen, hvor usikkerheden ved indregning og måling af investeringsejendommen er beskrevet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Herning, den 20. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,06% opgjort til 68.400 tkr. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 6,06%, reduceres ejendommens værdi til 57.121 tkr. og resultatopgørelsen og egenkapitalen vil blive påvirket negativt med 8.798 tkr. efter skat. Ved et afkastkrav på 4,06% vil dagsværdien ligge på 85.260 tkr. og resultatopgørelsen og egenkapitalen vil blive påvirket positivt med 13.150 tkr. efter skat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2015 et resultat på 1.436 tkr. mod 1.545 tkr. i 2014.

Pr. 31. december 2015 er selskabets egenkapital påvirket negativt med værdien af en renteswap på 1.225 tkr. Renteswappen kan indfries til kurs 100 pr. 30. september 2019, hvilket da vil medføre en positiv påvirkning på egenkapitalen med samme værdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nørreparken Herning A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		3.218.483	3.144.629
Personaleomkostninger.....	1	-260.197	0
Værdiregulering investeringsejendomme.....		0	400.000
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		-4.299	-251
DRIFTSRESULTAT.....		2.953.987	3.544.378
Finansielle indtægter.....		131.987	124.042
Finansielle omkostninger.....		-1.465.585	-1.631.110
RESULTAT FØR SKAT.....		1.620.389	2.037.310
Skat af årets resultat.....	2	-331.458	-492.806
ÅRETS RESULTAT.....		1.288.931	1.544.504
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.288.931	1.544.504
I ALT.....		1.288.931	1.544.504

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom.....		68.400.000	68.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	68.400.000	68.400.000
ANLÆGSAKTIVER.....		68.400.000	68.400.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.602.092	3.225.105
Periodeafgrænsningsposter.....		10.484	10.337
Andre tilgodehavender.....		2.053	0
Tilgodehavender.....		3.614.629	3.235.442
Likvide beholdninger.....		417	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.615.046	3.235.442
AKTIVER.....		72.015.046	71.635.442
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		5.906.804	4.378.149
EGENKAPITAL.....	4	6.406.804	4.878.149
Hensættelse til udskudt skat.....		1.085.351	1.135.494
HENSATTE FORPLIGTELSE		1.085.351	1.135.494
Prioritetsgæld.....		53.799.535	53.952.636
Renteswap.....		1.600.802	1.914.167
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	55.400.337	55.866.803
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	161.432	162.535
Gæld til pengeinstitutter.....		3.530.527	4.018.622
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.207	9.273
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.679.944	3.994.260
Selskabsskat.....		455.242	0
Anden gæld.....		1.282.202	1.570.306
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.122.554	9.754.996
GÆLDSFORPLIGTELSE		64.522.891	65.621.799
PASSIVER.....		72.015.046	71.635.442
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	257.156	0	
Pensioner.....	336	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.705	0	
	260.197	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	381.601	330.677	
Regulering af udskudt skat.....	-50.143	162.129	
	331.458	492.806	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2015.....		63.223.321	
Kostpris 31. december 2015.....		63.223.321	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		5.176.679	
Opskrivninger 31. december 2015.....		5.176.679	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		68.400.000	

Investeringsejendommen er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 5,06%.

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	4.378.149	4.878.149
Renteswap.....		313.365	313.365
Skat af renteswap.....		-73.641	-73.641
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.288.931	1.288.931
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	5.906.804	6.406.804

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000
	500.000	500.000

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	5
Prioritetsgæld.....	54.115.171	53.960.967	161.432	45.284.922	
Renteswap.....	1.914.167	1.600.802	0	0	
	56.029.338	55.561.769	161.432	45.284.922	

Eventualposter mv. **6**

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Jull Jørgensen A/S' gæld til Sydbank.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jull Jørgensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.960 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på 54.611 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 68.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 3.531 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på 5.000 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 68.400 tkr.

Ejerpantebrevet på 5.000 tkr. ligger ligeledes til sikkerhed for Jull Jørgensen Holding ApS' og Ejendomsselskabet Jull Jørgensen A/S' engagement med pengeinstitut.

Ejerforhold**8**

Følgende aktionær er noteret i selskabets ejerbog som eneejer af aktiekapitalen:

Jull Jørgensen Holding ApS
Dalgasgade 39
7400 Herning

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**9**

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er ved et afkastkrav på 5,06% opgjort til 68.400 tkr. Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi. Såfremt afkastkravet sættes til 6,06%, reduceres ejendommens værdi til 57.121 tkr. og resultatopgørelsen og egenkapitalen vil blive påvirket negativt med 8.798 tkr. efter skat. Ved et afkastkrav på 4,06% vil dagsværdien ligge på 85.260 tkr. og resultatopgørelsen og egenkapitalen vil blive påvirket positivt med 13.150 tkr. efter skat.