

Business Park Nord A/S

Østre Alle 6, 9530 Støvring


CVR-nr. 87 10 10 10



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31/3 2016

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Business Park Nord 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 9. marts 2016
Direktion:



Erik Knudsen Rauff

Bestyrelse:



Niels Egelund
formand



Erik Knudsen Rauff



Martin Christian Rauff



Peter Lassen Overby

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Business Park Nord A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Business Park Nord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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.

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.

Aalborg, den 9. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Business Park Nord A/S
Adresse, postnr., by	Østre Alle 6, 9530 Støvring
CVR-nr.	87 10 10 10
Stiftet	28. juni 1979
Hjemstedskommune	Rebild
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Egelund, formand Erik Knudsen Rauff Martin Christian Rauff Peter Lassen Overby
Direktion	Erik Knudsen Rauff
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i investering og udlejning af ejendommen Østre Alle 6, 9530 Støvring. Desuden tilbyder virksomheden erhvervsservice til de 60 lejere i form af regnskabs-, receptions-, kantine-, rengørings- og viceværtsservice.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.521.668 kr. (2014: 686.227 kr.), og egenkapital er herefter 15.777.491 kr. pr. 31. december 2015. Årets resultat før skat er som forventet og tilfredsstillende.

Værdiansættelsen af ejendommen Østre Alle 6, Støvring til dagsværdi er som tidligere foretaget på baggrund af en kapitalværdiværdiberegning, der tager udgangspunkt i ejendommens nuværende stand. Sådanne beregninger vil være behæftet med en vis usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser af væsentlig betydning for årsrapporten.

Forventet udvikling

Baseret på en tilfredsstillende udlejningsaktivitet, efterspørgsel fra lejere ultimo 2015 forventes der et tilfredsstillende resultat i 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	4.491.524	4.101.538
2	Personaleomkostninger	-2.143.588	-2.250.781
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.304	-55.665
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.330.632	1.795.092
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-85.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	253.232	73.461
	Resultat af primær drift	2.583.864	1.783.553
	Finansielle omkostninger	-613.002	-890.076
	Resultat før skat	1.970.862	893.477
3	Skat af årets resultat	-449.194	-207.250
	Årets resultat	1.521.668	686.227
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	300.000
	Betalt ekstraordinært udbytte	0	2.000.000
	Overført resultat	1.121.668	-1.613.773
		1.521.668	686.227

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	42.000.000	42.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	180.642	171.196
		<u>42.180.642</u>	<u>42.171.196</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.180.642</u>	<u>42.171.196</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	311.177	368.549
	Periodeafgrænsningsposter	56.638	121.146
		<u>367.815</u>	<u>489.695</u>
	Likvide beholdninger	<u>13.754</u>	<u>18.549</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>381.569</u>	<u>508.244</u>
	AKTIVER I ALT	<u>42.562.211</u>	<u>42.679.440</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	14.377.491	13.255.823
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	300.000
	Egenkapital i alt	<u>15.777.491</u>	<u>14.555.823</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	6.630.689	6.403.402
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>6.630.689</u>	<u>6.403.402</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.808.226	18.082.032
		<u>16.808.226</u>	<u>18.082.032</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.020.574	1.009.994
	Gæld til banker	527.392	1.242.874
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	33.702
	Skyldig selskabsskat	21.907	0
	Anden gæld	1.775.932	1.351.613
		<u>3.345.805</u>	<u>3.638.183</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.154.031</u>	<u>21.720.215</u>
	PASSIVER I ALT	<u>42.562.211</u>	<u>42.679.440</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	13.255.823	300.000	14.555.823
Årets resultat	0	1.121.668	400.000	1.521.668
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>14.377.491</u>	<u>400.000</u>	<u>15.777.491</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Business Park Nord A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning og salg af andre services indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter og anden omsætning med fradrag af direkte omkostninger samt ejendoms- og administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi og er i sagens natur forbundet med usikkerhed. Dagsværdien opgøres af direktionen, der fastlægger dagsværdien ved periodiske vurderinger ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendomme, og værdireguleringer bogføres i resultatopgørelsen.

Driftsmidler måles til anskaffelsessum med fradrag af driftsøkonomiske afskrivninger over 5-10 år.

Regulering til dagsværdi omfatter årets værdiregulering af investeringsejendom og tilhørende finansielle gældsposter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, herunder andre tilgodehavender og periodiseringer, måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel gennemgang af tilgodehavender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provener efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.097.648	2.205.044
Andre personaleomkostninger	45.940	45.737
	<u>2.143.588</u>	<u>2.250.781</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	221.907	0
Årets regulering af udskudt skat	227.287	207.250
	<u>449.194</u>	<u>207.250</u>

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 400 stk. a nom. 500,00 kr.	200.000
B-aktier, 1.600 stk. a nom. 500,00 kr.	800.000
	<u>1.000.000</u>

A-aktierne er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo primo	1.000.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	500.000	0	0	0
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.557 t.kr. mere end 5 år efter balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.828.800 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 42.000.000 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 16.700.000 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Rauff Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.