

# Business Park Nord A/S

Østre Alle 6, 9530 Støvring

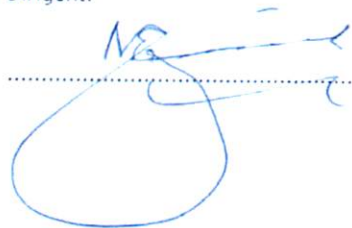
CVR-nr. 87 10 10 10

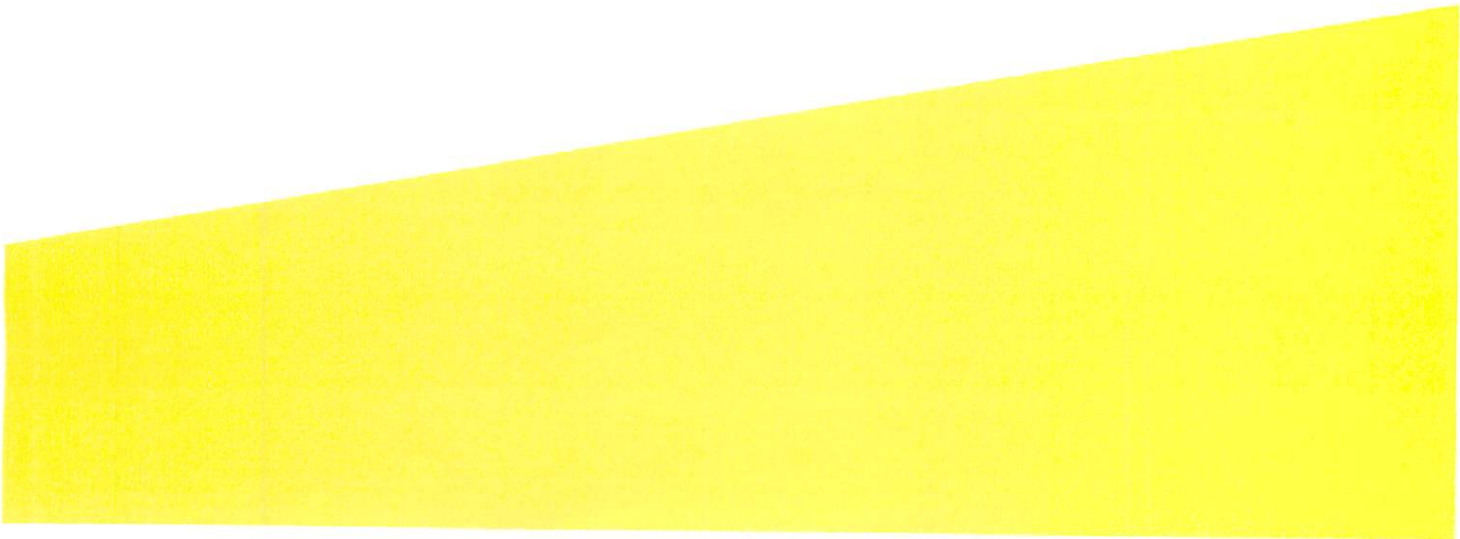
## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

18. april 2018

Dirigent:

  
.....



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Business Park Nord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 21. marts 2018  
Direktion:

  
Erik Knudsen Rauff

Bestyrelse:

  
Niels Egelund  
formand  
Erik Knudsen Rauff  
Martin Christian Rauff  
Peter Lassen Overby

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Business Park Nord A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Business Park Nord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 for 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 regnskabsbrugere 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 regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 21. marts 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Thomas S. Kallehaug  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne35422

## 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, 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nykredit Bank

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål består i investering og udlejning af ejendommen Østre Alle 6, 9530 Støvring. Desuden tilbyder virksomheden erhvervsservice til de 70 lejere i form af regnskabs-, receptions-, kantine-, rengørings- og viceværtsservice.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 1.883.999 kr. mod et overskud på 1.508.135 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 18.369.624 kr. Årets resultat er som forventet og tilfredsstillende. Ejendommen er i 2017 reguleret til dagsværdi.

Værdiansættelsen af ejendommen Østre Alle 6, Støvring til dagsværdi er som tidligere foretaget på baggrund af en kapitalværdiberegning, 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 og efterspørgsel fra lejere ultimo 2017 forventes der et tilfredsstillende resultat i 2018.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Bruttofortjeneste</b>	6.434.025	4.336.088
2	Personaleomkostninger	-3.671.087	-3.295.518
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.773	-85.446
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	2.691.165	955.124
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	400.000	1.600.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.091.165	2.555.124
	Finansielle omkostninger	-673.899	-620.359
	<b>Resultat før skat</b>	2.417.266	1.934.765
3	Skat af årets resultat	-533.267	-426.630
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.883.999</u>	<u>1.508.135</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	600.000	400.000
	Overført resultat	1.283.999	1.108.135
		<u>1.883.999</u>	<u>1.508.135</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	44.000.000	43.600.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	176.193	243.270
		<u>44.176.193</u>	<u>43.843.270</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>44.176.193</u>	<u>43.843.270</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	241.479	260.154
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	63.321	70.000
	Andre tilgodehavender	12.402	185.385
	Periodeafgrænsningsposter	19.659	135.103
		<u>336.861</u>	<u>650.642</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.267.348</u>	<u>1.010.623</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.604.209</u>	<u>1.661.265</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>46.780.402</u>	<u>45.504.535</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	16.769.624	15.485.625
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	400.000
		<u>18.369.624</u>	<u>16.885.625</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.369.624</u>	<u>16.885.625</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	7.283.907	7.057.319
		<u>7.283.907</u>	<u>7.057.319</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>7.283.907</u>	<u>7.057.319</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.168.017	19.019.864
		<u>18.168.017</u>	<u>19.019.864</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	946.639	957.655
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	256.019	386.488
	Anden gæld	1.756.196	1.197.584
		<u>2.958.854</u>	<u>2.541.727</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>21.126.871</u>	<u>21.561.591</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>46.780.402</u>	<u>45.504.535</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000.000	15.485.625	400.000	16.885.625
Overført via resultatdisponering	0	1.283.999	600.000	1.883.999
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2017	1.000.000	16.769.624	600.000	18.369.624

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Business Park Nord A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### 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.

### 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 virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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 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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

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

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.559.730	3.163.054
Andre omkostninger til social sikring	66.434	67.927
Andre personaleomkostninger	44.923	64.537
	<u>3.671.087</u>	<u>3.295.518</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>9</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	306.679	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>226.588</u>	<u>426.630</u>
	<u>533.267</u>	<u>426.630</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 7,5%. Ejendommen er udlejet til kontor, fabriks- og lagerlokaler.

kr.	<u>2017</u>
<b>5 Selskabskapital</b>	
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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	500.000	0
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 14.238 t.kr. mere end 5 år efter balancedagen.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Rauff Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.114.656. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 44.000.000 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 15.164.568 kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.