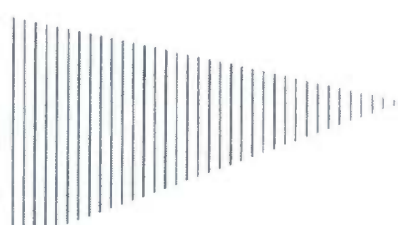


Business Park Nord A/S

Østre Alle 6, 9530 Støvring

CVR-nr. 87 10 10 10




Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

22
/ 3 2017

Som dirigent:



EY

Be it. You better
ATTEND WORLD



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Business Park Nord A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 22. marts 2017

Direktion:

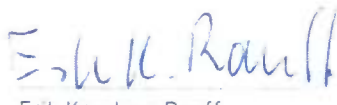


Erik Knudsen Rauff

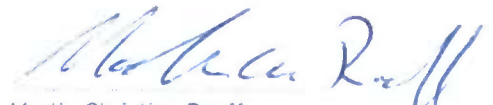
Bestyrelse:



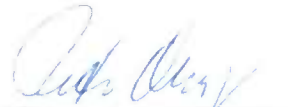
Niels Egelund
formand



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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

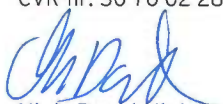
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 22. marts 2017
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 70 lejere i form af regnskabs-, receptions-, kantine-, rengørings- og viceværtsservice.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 1.508.135 kr. mod 1.521.668 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 16.885.626 kr. Årets resultat er som forventet og tilfredsstillende. Ejendommen er i 2016 reguleret til dagsværdi, og der er udført større renoveringsopgaver, hvilket har påvirket årets resultat.

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 2016 forventes der et tilfredsstillende resultat i 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	4.336.088	5.459.549
2	Personaleomkostninger	-3.295.518	-3.111.613
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-85.446	-17.304
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	955.124	2.330.632
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld	1.600.000	253.232
	Resultat før finansielle poster	2.555.124	2.583.864
	Finansielle omkostninger	-620.359	-613.002
	Resultat før skat	1.934.765	1.970.862
3	Skat af årets resultat	-426.630	-449.194
	Årets resultat	<u>1.508.135</u>	<u>1.521.668</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	400.000
	Overført resultat	1.108.135	1.121.668
		<u>1.508.135</u>	<u>1.521.668</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	43.600.000	42.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	243.270	180.642
		<u>43.843.270</u>	<u>42.180.642</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.843.270</u>	<u>42.180.642</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	260.154	311.177
	Tilgodehavende selskabsskat	70.000	0
	Andre tilgodehavender	86.795	0
	Periodeafgrænsningsposter	233.693	56.638
		<u>650.642</u>	<u>367.815</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.010.623</u>	<u>13.754</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.661.265</u>	<u>381.569</u>
	AKTIVER I ALT	<u>45.504.535</u>	<u>42.562.211</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	15.485.626	14.377.491
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
		<u>16.885.626</u>	<u>15.777.491</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.057.319	6.630.689
		<u>7.057.319</u>	<u>6.630.689</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.057.319</u>	<u>6.630.689</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	19.019.864	16.808.226
		<u>19.019.864</u>	<u>16.808.226</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	957.655	1.020.574
	Gæld til banker	0	527.392
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	386.487	0
	Skyldig selskabsskat	0	21.907
	Anden gæld	1.197.584	1.775.932
		<u>2.541.726</u>	<u>3.345.805</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.561.590</u>	<u>20.154.031</u>
	PASSIVER I ALT	<u>45.504.535</u>	<u>42.562.211</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

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 2016	1.000.000	14.377.491	400.000	15.777.491
Årets resultat	0	1.108.135	400.000	1.508.135
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital				
31. december 2016	<u>1.000.000</u>	<u>15.485.626</u>	<u>400.000</u>	<u>16.885.626</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Business Park Nord A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Gæld vedrørende investeringsejendomme

Punkt 1: Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som følge af lempelsesbestemmelsen for denne ændring.

Ovenstående ændring har ikke haft nogen væsentlig beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsenteringsvaluta

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, 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.

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 og de danske dattervirksomheder 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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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).

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 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.

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2016	2015
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.163.054	3.017.903
Andre omkostninger til social sikring	67.927	45.940
Andre personaleomkostninger	64.537	47.770
	<u>3.295.518</u>	<u>3.111.613</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>9</u>	 <u>9</u>
 3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	221.907
Årets regulering af udskudt skat	426.630	227.287
	<u>426.630</u>	<u>449.194</u>

4 Investeringsejendomme

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

kr.	2016
5 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.	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	500.000	0	0
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

6 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 indkomst-året 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.977.519 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 43.600.000 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.