BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

K/S NORDLYSPARKEN

Thomas Koppels Gade 30 1, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 25 12 88 26

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.11.24

Lars Jørgen Horst Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

K/S NORDLYSPARKEN
Thomas Koppels Gade 30 1
8000 Aarhus C
Telefon: 89 37 00 00
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 25 12 88 26
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Ledelse

Lars Jørgen Horst Petersen

Bestyrelse

Lars Jørgen Horst Petersen
Solvejg Petersen
Anne-Sofie Horst Petersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for K/S NORDLYSPARKEN.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. november 2024

Ledelsen

Lars Jørgen Horst Petersen

Bestyrelsen

Lars Jørgen Horst Petersen Formand	Solvejg Petersen	Anne-Sofie Horst Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejeren i K/S NORDLYSPARKEN

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S NORDLYSPARKEN for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

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.

Aarhus, den 15. november 2024

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lasse Glud Dybbøl
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47767

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom. Kommanditselskabet har tillige investeret i kapitalandele, der ligeledes har drift af fast ejendom som aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK 1.918.514 mod DKK 2.455.558 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 29.056.006.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttofortjeneste	**2.214.798**	**2.199.992**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	13.974	4.555
	Resultat af primær drift	**2.228.772**	**2.204.547**
1	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	433.549	680.503
2	Andre finansielle indtægter	18.908	0
	Andre finansielle omkostninger	-762.715	-429.492
	Finansielle poster i alt	**-310.258**	**251.011**
	Årets resultat	**1.918.514**	**2.455.558**

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	323.674	680.503
Udlodninger i regnskabsåret	0	2.300.000
Forslag til udlodning for regnskabsåret	3.500.000	0
Overført resultat	-1.905.160	-524.945
I alt	**1.918.514**	**2.455.558**

Balance

AKTIVER

Note		30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
	Investeringsejendomme	28.100.000	30.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**28.100.000**	**30.300.000**
	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.290.245	12.967.807
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**13.290.245**	**12.967.807**
	Anlægsaktiver i alt	**41.390.245**	**43.267.807**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	8.383
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.457.125	0
	Andre tilgodehavender	26.702	710
	Tilgodehavender i alt	**3.483.827**	**9.093**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.400	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	**50.400**	**0**
	Likvide beholdninger	**0**	**468.830**
	Omsætningsaktiver i alt	**3.534.227**	**477.923**
	Aktiver i alt	**44.924.472**	**43.745.730**

Balance

PASSIVER

Note		30.06.24 DKK	30.06.23 DKK
	Selskabskapital	4.400.000	4.400.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.524.256	10.200.582
	Overført resultat	10.631.750	12.536.910
	Forslag til udlodning for regnskabsåret	3.500.000	0
	Egenkapital i alt	**29.056.006**	**27.137.492**
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.046.552	7.218.796
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.278.804	6.981.896
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**11.325.356**	**14.200.692**
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	875.800	831.188
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.665.429	718.616
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	72.434	86.785
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.078	238.958
	Gæld til tilknyttede virksomheder	343.226	0
	Deposita	237.069	293.622
	Anden gæld	204.763	238.377
	Periodeafgrænsningsposter	87.311	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**4.543.110**	**2.407.546**
	Gældsforpligtelser i alt	**15.868.466**	**16.608.238**
	Passiver i alt	**44.924.472**	**43.745.730**

4 Oplysninger om dagsværdi
5 Eventualforpligtelser
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udlodning for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23					
Saldo pr. 01.07.22	4.400.000	9.520.079	13.061.855	0	26.981.934
Årets udlodninger	0	0	-2.300.000	0	-2.300.000
Forslag til resultatdisponering	0	680.503	1.775.055	0	2.455.558
Saldo pr. 30.06.23	4.400.000	10.200.582	12.536.910	0	27.137.492
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24					
Saldo pr. 01.07.23	4.400.000	10.200.582	12.536.910	0	27.137.492
Forslag til resultatdisponering	0	323.674	-1.905.160	3.500.000	1.918.514
Saldo pr. 30.06.24	4.400.000	10.524.256	10.631.750	3.500.000	29.056.006

	2023/24 DKK	2022/23 DKK

1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	433.549	680.503
I alt	433.549	680.503

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.548	0
Øvrige finansielle indtægter	3.360	0
I alt	18.908	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	145.800	4.390.658	5.192.352	7.436.266
Gæld til øvrige kreditinstitutter	730.000	3.103.725	7.008.804	7.595.614
I alt	875.800	7.494.383	12.201.156	15.031.880

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	28.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	13.974

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på individuelle forventede normaliserede driftsresultater og afkastkrav. Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ved fastsættelse af dagsværdien for ejendommene er der anvendt følgende:
Wandallsvej: Forventet normalindtjening t.DKK 613 og afkastkrav på 5,35 %
Solbjerg Hovedgade: Forventet normalindtjening t.DKK 1.229 og afkastkrav på 7,4 %

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommenes samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkosninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomheden af afkastkravet kan illustreres ved, at en stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil medføre et fald i dagsværiden på t.DKK 2.386. Et fald i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 2.031.

5. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er er maksimeret til t.DKK 700. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.388.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter t.DKK 12.201 er der givet pant for t.DKK 13.550 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 28.100.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på t.DKK 9.674 er der givet sikkerhed i andre værdipirer. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør t.DKK 50.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 13.550, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 16.500.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde t.DKK 300 med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.600 og t.DKK 40 med pant i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på t.DKK 16.500.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.