

**INVESTERINGSSKABET AF 26. NOVEMBER 2003 A/S**

**DROGDENSVEJ 1, 2791 DRAGØR**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2016

---

Søren Aamann Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Investeringselskabet af 26. november 2003 A/S Drogdensvej 1 2791 Dragør
	E-mail: sk@kircoinvest.dk
	CVR-nr.: 29 25 28 15
	Stiftet: 16. april 1970
	Hjemsted: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Aamann Jensen, formand Søren Kirkegaard Flemming Bie
<b>Direktion</b>	Søren Kirkegaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C
<b>Advokat</b>	Kromann Reumert Sundkrogsgade 5 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Investeringselskabet af 26. november 2003 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.

Dragør, den 30. juni 2016

Direktion

---

Søren Kirkegaard

Bestyrelse

---

Søren Aamann Jensen  
Formand

---

Søren Kirkegaard

---

Flemming Bie

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Investeringselskabet af 26. november 2003 A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 26. november 2003 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 henlede opmærksomheden på årsregnskabets note 8 "Usædvanlige forhold vedr. going concern" og ledelsesberetningen. Det fremgår heraf, at ledelsen aflægger årsrapporten med en forudsætning om at selskabet ikke kan fortsætte driften. Årsrapporten er som følge heraf aflagt efter realisationsprincippet som omtalt i anvendt regnskabspraksis.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabets ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **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.

København, den 30. juni 2016

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

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor

Jens Rye  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en kontor/lagerejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer et resultat på -36 mio. kr. mod -15 mio. kr. i 2014. Resultatet er væsentligt påvirket af en negativ dagsværdiregulering på investeringsejendommen.

Selskabets resultat for 2015 anses ikke for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets hovedlejer har opsagt sit lejemål til fraflytning ultimo 2016. Såfremt ejendommen kommer til at henstå uudlejet i en periode eller ikke genudlejes på samme lejeniveau som hidtil vil selskabet i løbet af 2017 få behov for ny kapitaltilførsel for uændret at kunne servicere den nuværende finansiering af ejendommen.

Selskabets ledelse har - uden at dette påvirker driften i 2016 - valgt at ændre regnskabsprincipper for værdiansættelse af ejendommen og nedskrive dennes værdi til forventet realisationsværdi, hvilket har medført at selskabets egenkapital er tabt. Årsregnskabet er som følge heraf aflagt efter realisationsprincippet, jf. note 8 i årsregnskabet.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet hændelser, der kan have væsentlig betydning for årsregnskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet af 26. november 2003 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen aflægger årsrapporten med en forudsætning om at selskabet ikke kan fortsætte driften.

Selskabets aktiver og passiver er derfor optaget til realisationsværdier og afviger således fra årsregnskabslovens generelle bestemmelse om going concern. Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens heraf ændret på alle balanceposter.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en nedbringelse af årets resultat før skat med 500 tkr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 nedbringes med 500 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Sammenligningstal

Det har ikke været muligt, at tilpasse sammenligningstal for de materielle anlægsaktiver, da der mangler tilstrækkelige oplysninger om ejendommens nettorealisationsværdi sidste år.

Sammenligningstallene for de øvrige balanceposter er ikke korrigeret, da disse svarer til nettorealisationsværdi.

### 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Lejeindtægter 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag vedrørende forbrugsomkostninger indregnes i balancen.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## 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**

Gældsforpligtelser måles til indfrielsesværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.890.833</b>	<b>4.604.141</b>
Personaleomkostninger.....	1	-28.453	-123.834
Afskrivninger.....		-207.696	-61.285
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-37.554.746	-16.871.890
<b>DRIFTSRESULTAT FØR FINANSIERING</b> .....		<b>-32.900.062</b>	<b>-12.452.868</b>
Indtægter af værdipapirer.....		18.500	35.730
Finansielle indtægter.....		64	0
Finansielle omkostninger.....		-2.670.166	-2.730.435
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-35.551.664</b>	<b>-15.147.573</b>
Skat af årets resultat.....	2	-349	103.633
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-35.552.013</b>	<b>-15.043.940</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-35.552.013	-15.043.940
<b>I ALT</b> .....		<b>-35.552.013</b>	<b>-15.043.940</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		29.900.000	67.454.745
Driftsmateriel og inventar.....		0	792.696
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>29.900.000</b>	<b>68.247.441</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.900.000</b>	<b>68.247.441</b>
Andre tilgodehavender.....		94.711	644.142
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>94.711</b>	<b>644.142</b>
Andre værdipapirer.....		147.049	132.916
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>147.049</b>	<b>132.916</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>8.248.698</b>	<b>5.000.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.490.458</b>	<b>5.777.058</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.390.458</b>	<b>74.024.499</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		3.600.000	3.600.000
Overført overskud.....		-35.105.425	-1.426.224
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-31.505.425</b>	<b>2.173.776</b>
Renteswap.....		10.698.889	12.571.701
Kreditinstitut.....		51.763.923	53.669.359
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>62.462.812</b>	<b>66.241.060</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.603.658	1.543.240
Gæld til pengeinstitutter.....		0	186.821
Anden gæld.....		3.902.678	3.879.602
Periodeafgrænsningsposter.....		1.926.735	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.433.071</b>	<b>5.609.663</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>69.895.883</b>	<b>71.850.723</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.390.458</b>	<b>74.024.499</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usædvanlige forhold vedr. going concern	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	28.453	123.834	
	<b>28.453</b>	<b>123.834</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	0	-103.633	
Skat vedrørende tidligere år.....	349	0	
	<b>349</b>	<b>-103.633</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	85.396.485	1.599.695	
Afgang.....	0	-970.647	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>85.396.485</b>	<b>629.048</b>	
Nedskrivninger 1. januar 2015.....	-17.941.739	0	
Årets nedskrivning.....	-37.554.746	0	
<b>Nedskrivning 31. december 2015.....</b>	<b>-55.496.485</b>	<b>0</b>	
Afskrivninger 1. januar 2015.....	0	806.999	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-226.484	
Årets afskrivning.....	0	48.533	
<b>Afskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>629.048</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>29.900.000</b>	<b>0</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	3.600.000	-1.426.224	2.173.776
Andre reguleringer.....		1.872.812	1.872.812
Forslag til årets resultatdisponering.....		-35.552.013	-35.552.013
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>3.600.000</b>	<b>-35.105.425</b>	<b>31.505.425</b>
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 12.000 stk. a nom. 100 kr.....	1.200.000		1.200.000
B-aktier, 12.000 stk. a nom. 100 kr.....	1.200.000		1.200.000
C-aktier, 12.000 stk. a nom. 100 kr.....	1.200.000		1.200.000
	<b>3.600.000</b>		<b>3.600.000</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Renteswap.....	12.571.701	10.698.889	0	0	
Kreditinstitut.....	55.212.599	53.367.581	1.603.658	40.093.091	
	<b>67.784.300</b>	<b>64.066.470</b>	<b>1.603.658</b>	<b>40.093.091</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 64.066.470 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.900.000 kr.					
Herudover er der indsat 5.000.000 kr. på en deponeringskonto til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.					
 <b>Usædvanlige forhold vedr. going concern</b>					 <b>8</b>
Selskabets hovedlejer har opsagt sit lejemål til fraflytning ultimo 2016. Såfremt ejendommen kommer til at henstå udlejet i en periode eller ikke genudlejes på samme lejeniveau som hidtil vil selskabet i løbet af 2017 få behov for ny kapitaltilførsel for uændret at kunne servicere den nuværende finansiering af ejendommen.					
Selskabets ledelse har - uden at dette påvirker driften i 2016 - valgt at ændre regnskabsprincipper for værdiansættelse af ejendommen og nedskrive dennes værdi til forventet realisationsværdi, hvilket har medført at selskabets egenkapital er tabt.					
Årsregnskabet er som følge heraf aflagt efter realisationsprincippet som omtalt i anvendt regnskabspraksis.					
Selskabets kreditfaciliteter er ikke misligholdt eller opsagt, hvorved gæld til kreditinstitutter fortsat er præsenteret som langfristet gæld.					