

INVESTERINGSELKABET AF 26. NOVEMBER 2003 A/S

DROGDENSVEJ 1, 2791 DRAGØR

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juni 2017

Søren Aamann Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Søren Aamann Jensen, Formand Søren Kirkegaard Flemming Bie
Direktion	Søren Kirkegaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C
Advokat	Kromann Reumert Sundkrogsgade 5 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 2. juni 2017

Direktion:

Søren Kirkegaard

Bestyrelse:

Søren Aamann Jensen
Formand

Søren Kirkegaard

Flemming Bie

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investeringselskabet af 26. november 2003 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på oplysningerne i noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet og ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at ledelsen aflægger årsrapporten med en forudsætning om at selskabet ikke fortsætter driften. Årsrapporten er som følge heraf aflagt efter realisationsprincippet som omtalt i anvendt regnskabspraksis.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

København, den 2. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investerings-ejendommen omfatter en kontor/lagerejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer et resultat på 6.515.769 kr. mod -35.552.013 kr. i 2015. Begge år har været væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af ejendommen til forventet realisationsværdi.

Selskabets resultat for 2016 anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom er solgt pr. 1. maj 2017, og selskabets aktivitet er dermed ophørt i 2017. Som følge heraf har ledelsen foreslået likvidation af selskabet på den ordinære generalforsamling d. 31. maj 2017.

Sidste år valgte selskabets ledelse, at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet, som følge af usikkerhed ved fortsat drift. Selskabets ledelse har i lighed med sidste år valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet, som følge af den af ledelsen foreslåede likvidation på generalforsamlingen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.061.444	4.890.834
Personaleomkostninger.....	1	0	-28.454
Afskrivninger.....		-6.629	-207.696
Dagsværdigregulering af investeringsejendomme.....		4.350.000	-37.554.746
DRIFTSRESULTAT		10.404.815	-32.900.062
Finansielle indtægter.....		29.471	18.564
Finansielle omkostninger.....		-3.918.517	-2.670.166
RESULTAT FØR SKAT		6.515.769	-35.551.664
Skat af årets resultat.....	2	0	-349
ÅRETS RESULTAT		6.515.769	-35.552.013
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		6.515.769	-35.552.013
I ALT		6.515.769	-35.552.013

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		34.250.000	29.900.000
Driftsmateriel og inventar.....		59.660	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	34.309.660	29.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		34.309.660	29.900.000
Andre tilgodehavender.....		106.335	961
Periodeafgrænsningsposter.....		16.460	93.750
Tilgodehavender.....		122.795	94.711
Andre værdipapirer.....		170.075	147.049
Værdipapirer.....		170.075	147.049
Likvider.....		6.284.708	8.248.698
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.577.578	8.490.458
AKTIVER.....		40.887.238	38.390.458
PASSIVER			
Aktiekapital.....		3.600.000	3.600.000
Overført overskud.....		-28.902.455	-35.105.425
EGENKAPITAL.....	4	-25.302.455	-31.505.425
Renteswap.....		0	10.698.889
Kreditinstitut.....		0	51.763.923
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	62.462.812
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	1.603.658
Gæld til pengeinstitutter.....		62.514.850	0
Anden gæld.....		3.674.843	3.902.678
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.926.735
Kortfristede gældsforpligtelser.....		66.189.693	7.433.071
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		66.189.693	69.895.883
PASSIVER.....		40.887.238	38.390.458
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager	0	28.454	
	0	28.454	
Skat af årets resultat			2
Skat vedrørende tidligere år	0	349	
	0	349	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2016.....	85.396.485	629.048	
Tilgang	0	66.289	
Kostpris 31. december 2016.....	85.396.485	695.337	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	-55.496.485	0	
Årets opskrivninger	4.350.000	0	
Opskrivninger 31. december 2016.....	-51.146.485	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	629.048	
Årets afskrivninger	0	6.629	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	0	635.677	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	34.250.000	59.660	
Egenkapital			4
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	3.600.000	-35.105.424	-31.505.424
Andre reguleringer.....		-312.800	-312.800
Forslag til årets resultatdisponering.....		6.515.769	6.515.769
Egenkapital 31. december 2016.....	3.600.000	-28.902.455	25.302.455

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Renteswap.....	10.698.889	0	0	0	
Kreditinstitut.....	53.367.581	0	0	0	
	64.066.470	0	0	0	
 Eventualposter mv.					 6
Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 62.514.850 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 34.250.000 kr.					
Herudover er der 5.000.000 kr. på en deponeringskonto til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.					
Der er et ejerpantebrev hvor der er taget pant i ejendommen på transformervej på 12,6 mio. kroner.					
 Usikkerhed ved going concern					 8
Selskabets ejendom er solgt pr. 1. maj 2017, og selskabets aktivitet er dermed ophørt i 2017. Som følge heraf har ledelsen foreslået likvidation af selskabet på den ordinære generalforsamling d. 31. maj 2017.					
Sidste år valgte selskabets ledelse, at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet, som følge af usikkerhed ved fortsat drift. Selskabets ledelse har i lighed med sidste år valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet, som følge af den af ledelsen foreslåede likvidation på generalforsamlingen.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Investeringselskabet af 26. november 2003 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, hvilket vil sige, at selskabets aktiver og passiver er optaget til realisationsværdier og afviger således fra årsregnskabslovens generelle bestemmelse om going concern.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 acontoskatter.

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.