

# **DKI Invest I A/S**

Egeskovvej 21, 8700 Horsens  
CVR-nr. 30 07 60 52

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.05.16

Poul Erik Andersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

DKI Invest I A/S  
Egeskovvej 21  
8700 Horsens  
Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 30 07 60 52  
Stiftet: 28. november 2006

---

**Bestyrelse**

---

Torben Bertin Hein, formand  
Preben Borregaard  
Poul Erik Andersen

---

**Direktion**

---

Preben Borregaard  
Direktør

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Advokat**

---

Ret&Råd Advokaterne Sundhuset

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for DKI Invest I A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. maj 2016

**Direktionen**

Preben Borregaard

**Bestyrelsen**

Torben Bertin Hein  
Formand

Preben Borregaard

Poul Erik Andersen

**Til kapitalejerne i DKI Invest I A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for DKI Invest I A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Aarhus, den 9. maj 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen  
Statsaut. revisor

Carsten Andersen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.312.327 mod DKK -23.725.889 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.784.426.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.806.988</b>	<b>7.177.218</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-157.911	-25.824.561
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.649.077</b>	<b>-18.647.343</b>
Andre finansielle indtægter	0	6.848
Andre finansielle omkostninger	-1.534.762	-4.995.489
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.534.762</b>	<b>-4.988.641</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.114.315</b>	<b>-23.635.984</b>
1 Skat af årets resultat	198.012	-89.905
<b>Årets resultat</b>	<b>1.312.327</b>	<b>-23.725.889</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	6.000.000
Overført resultat	1.312.327	-29.725.889
<b>I alt</b>	<b>1.312.327</b>	<b>-23.725.889</b>



	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Grunde og bygninger	62.186.157	43.201.009
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.186.157</b>	<b>43.201.009</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.186.157</b>	<b>43.201.009</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	201.190
Udskudt skatteaktiv	1.750.722	1.736.981
Andre tilgodehavender	1.787.794	427.924
Periodeafgrænsningsposter	0	345.775
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.538.516</b>	<b>2.711.870</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>1.735</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.538.516</b>	<b>2.713.605</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>65.724.673</b>	<b>45.914.614</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	10.000.000	2.325.000
	Overført resultat	4.784.426	547.236
<b>2</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.784.426</b>	<b>2.872.236</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	32.304.819	34.900.750
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.057.042	0
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>40.361.861</b>	<b>34.900.750</b>
<b>3</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.800.000	1.800.000
	Gæld til kreditinstitutter	1.783.549	2.507.382
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	267.400	267.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.032.500	443.571
	Anden gæld	694.937	3.123.275
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.578.386</b>	<b>8.141.628</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>50.940.247</b>	<b>43.042.378</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>65.724.673</b>	<b>45.914.614</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	25	90

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Egenkapital

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

## Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## Gældsforpligtelser

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.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 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.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets udskudte skat	-198.012	89.905
I alt	-198.012	89.905

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	2.325.000	32.286.031
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-6.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-2.666.101
Forslag til resultatdisponering	0	-23.725.889
Skat af egenkapitalbevægelser	0	653.195
Saldo pr. 31.12.14	2.325.000	547.236

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	2.325.000	547.236
Kapitalforhøjelse	7.675.000	2.325.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	784.134
Forslag til resultatdisponering	0	1.312.327
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-184.271
Saldo pr. 31.12.15	10.000.000	4.784.426

**2. Egenkapital** - fortsat -

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	2.325.000	2.325.000	2.125.000	2.125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	200.000	0
Saldo, ultimo	2.325.000	2.325.000	2.325.000	2.125.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	10.000	1.000

**3. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.800.000	20.500.000	34.104.819	36.700.750
Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	4.000.000	9.057.042	0
I alt	2.800.000	24.500.000	43.161.861	36.700.750

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for DKI Logistics A/S' gæld til kreditinstitutter. DKI Logistics A/S' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 9.887 .



## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter t.DKK 43.180 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 62.097.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 57.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 62.097.