

---

# ***K/S Nord Invest I***

Rønnevej 6, 8240 Risskov

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 30 73 55 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/6 2016

Claus Søgaard Poulsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Nord Invest I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. juni 2016

### **Bestyrelse**

Claus Søgaard Poulsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Nord Invest I

## Påtegning på årsregnskabet

Vi er blevet engageret til at revidere årsregnskabet for K/S Nord Invest I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion.

## Forbehold

### *Grundlag for manglende konklusion*

Investeringsjendomme i årsrapporten består alene af én ejendom. Hovedlejerer gik konkurs medio regnskabsåret 2014, og det har endnu ikke været muligt at genudleje denne del af ejendommen.

På grund af ejendommens type og beliggenhed er det ikke muligt at foretage et pålideligt skøn over tids-horisonten, indtil der findes en ny lejer, og ej heller hvilket lejeniveau genudlejningen vil kunne ske til.

Som følge heraf har det ikke været muligt at fremskaffe revisionsbevis for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, og vi tager derfor forbehold herfor og således også for værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Selskabet har et krav imod konkursboet vedrørende lejeindtægter i uopsigelighedsperioden. Disse lejeindtægter er ikke indregnet i årsrapporten, idet det ikke har været muligt at opgøre værdien af et sådant krav, herunder mulighederne for modregning i skyldigt depositum. Vi tager derfor forbehold for fuldstændigheden af lejeindtægterne og de tilsvarende tilgodehavender.

## Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Aarhus, den 10. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Nord Invest I Rønnevej 6 8240 Risskov  CVR-nr.: 30 73 55 28 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Claus Søgaard Poulsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Borggade 3 7200 Grindsted

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets hovedlejer gik konkurs i 2014, og det har endnu ikke været muligt at genudleje denne del af ejendommen. Årets resultat anses derfor for utilfredsstillende.

Resultatet for regnskabsåret 2016 afhænger af, hvornår der bliver indgået en ny lejeaftale for selskabets investeringsejendom.

## Kapitalberedskabet

Som følge af usikkerheden om, hvornår der bliver indgået en ny lejeaftale for selskabets investerings-ejendom, og dermed også hvornår der igen genereres positiv likviditet, hersker der væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har tidligere anvendt en afkastbaseret model som grundlag for værdiansættelse af investerings-ejendomme. Da selskabets ejendom er uden hovedlejer på tidspunktet for aflæggelsen er årsrapporten, er værdiansættelsen i årsrapporten baseret på ledelsens bedste skøn.

Som følge af type og beliggenhed af selskabets investeringsejendom kombineret med, at denne er uden hovedlejer på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.545.706</b>	<b>5.925.545</b>
Andre eksterne omkostninger		-301.921	-379.504
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.243.785</b>	<b>5.546.041</b>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.243.785</b>	<b>5.546.041</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-840.000	-840.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>403.785</b>	<b>4.706.041</b>
Finansielle indtægter		518.996	649.836
Finansielle omkostninger		-2.460.194	-4.857.454
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.537.413</b>	<b>498.423</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.537.413</b>	<b>498.423</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.537.413	498.423
		<b>-1.537.413</b>	<b>498.423</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	3	40.000.000	40.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	1.470.000	2.310.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>41.470.000</b>	<b>42.310.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.470.000</b>	<b>42.310.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		597.634	0
Andre tilgodehavender		618.318	468.360
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.215.952</b>	<b>468.360</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.215.952</b>	<b>468.360</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.685.952</b>	<b>42.778.360</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		9.510.000	9.510.000
Overført resultat		-56.556.623	-55.019.211
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-47.046.623</b>	<b>-45.509.211</b>
Deposita		2.013.549	1.591.412
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.013.549</b>	<b>1.591.412</b>
Kreditinstitutter		83.115.123	82.082.776
Modtagne forudbetalinger fra kunder		149.488	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		443.409	194.434
Anden gæld		4.011.006	4.418.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>87.719.026</b>	<b>86.696.159</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>89.732.575</b>	<b>88.287.571</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.685.952</b>	<b>42.778.360</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Som følge af, at selskabets hovedlejer er gået konkurs, er den løbende indtjening ikke tilstrækkelig til at servicere selskabets gældsforpligtelser. Der hersker derfor væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Det er imidlertid ledelsens forventning, at selskabets kreditinstitut vil stille den nødvendige likviditet til rådighed, indtil der bliver indgået en ny lejeaftale, og årsrapporten aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Eftersom selskabets investeringsejendom er uden hovedlejer, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtale heraf.

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	75.855.500
Kostpris 31. december	75.855.500
Værdireguleringer 1. januar	-35.855.500
Værdireguleringer 31. december	-35.855.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>40.000.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>8.400.000</u>
Kostpris 31. december	<u>8.400.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.090.000
Årets afskrivninger	<u>840.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.930.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.470.000</u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	9.510.000	-55.019.210	-45.509.210
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.537.413</u>	<u>-1.537.413</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>9.510.000</u></b>	<b><u>-56.556.623</u></b>	<b><u>-47.046.623</u></b>

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Diverse

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter TDKK 83.115 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december udgør TDKK 40.000.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Nord Invest I for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsjendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsjendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsjendom klassificeres som investeringsjendomme.

Investeringsjendomme værdisættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsjendomme sker som udgangspunkt med anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen). I 2013-2015 er ejendommen dog værdiansat ud fra ledelsens skøn, jf. omtale i ledelsens beretning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.