
K/S Nord Invest I

Rønnevej 6, 8240 Risskov

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 30 73 55 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2018

Claus Søgaard Poulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Nord Invest I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2018

Bestyrelse

Claus Søgaard Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Nord Invest I

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Nord Invest I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

Selskabsoplysninger

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Lejeindtægter		6.037.501	1.461.624
Andre eksterne omkostninger		-277.054	-443.702
Bruttoresultat		5.760.447	1.017.922
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-630.000	-840.000
Resultat før finansielle poster		5.130.447	177.922
Finansielle indtægter		3.530.078	0
Finansielle omkostninger		-885.237	-1.791.215
Resultat før skat		7.775.288	-1.613.293
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		7.775.288	-1.613.293

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		7.775.288	-1.613.293
		7.775.288	-1.613.293

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	6	40.000.000	40.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	630.000
Materielle anlægsaktiver		40.000.000	40.630.000
Anlægsaktiver		40.000.000	40.630.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.987	135.335
Andre tilgodehavender		120.452	546.853
Tilgodehavender		129.439	682.188
Omsætningsaktiver		129.439	682.188
Aktiver		40.129.439	41.312.188

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		9.510.000	9.510.000
Overført resultat		-50.394.628	-58.169.916
Egenkapital	7	-40.884.628	-48.659.916
Deposita		324.999	2.013.549
Langfristede gældsforpligtelser		324.999	2.013.549
Kreditinstitutter		80.298.439	83.585.697
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	140.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.791	131.255
Anden gæld		259.838	4.101.176
Kortfristede gældsforpligtelser		80.689.068	87.958.555
Gældsforpligtelser		81.014.067	89.972.104
Passiver		40.129.439	41.312.188
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Begivenheder efter balancedagen	3		
Væsentligste aktiviteter	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Som følge af, at en stor del af selskabets ejendom er udlejet, 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 for den løbende drift, indtil der bliver indgået en ny lejeaftale. På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

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.

3 Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ubrudt brand i selskabets ejendom, hvilket har resulteret i omfattende skader.

Eftersom ejendommen er forsikret, vurderes branden ikke at påvirke værdien af ejendommen eller selskabets stilling væsentligt.

4 Væsentligste aktiviteter

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

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret bestået af udlejning af selskabets ejendom.

I regnskabsåret 2017 har selskabet modtaget dividende af et hidtil ikke indregnet krav imod et konkursbo, hvilket har påvirket årets resultat positivt med DKK 4,6 mio.

Selskabet har desuden indgået et forlig vedrørende selskabets gæld til et konkursbo. Dette har påvirket årets resultat positivt med DKK 3,5 mio.

Noter til årsregnskabet

5 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	7.770.000
Årets afskrivninger	<u>630.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.400.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

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

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Da ejendommen er uden hovedlejer, og eftersom der ikke kan opgøres et pålideligt grundlag for fremtidige lejeindtægter, er det ikke muligt at foretage en pålidelig opgørelse af dagsværdien ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der eksisterer heller ikke et aktivt marked for ejendomme, som er sammenlignelige med selskabets. Som følge heraf er dagsværdien opgjort ud fra ledelsens bedste skøn, hvilket er forbundet med en væsentlig usikkerhed.

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	9.510.000	-58.169.916	-48.659.916
Årets resultat	0	7.775.288	7.775.288
Egenkapital 31. december	9.510.000	-50.394.628	-40.884.628
		<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	40.000.000	40.000.000
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Som følge af K/S Nord Invest I's økonomiske stilling, er der tidligere indgået mundtlig aftale om, at selskabets gæld til et andet selskab ikke skal forrentes. Det kan ikke udelukkes, at der vil blive gjort et rentekrav gældende, men ledelsen anser et sådan eventuelt krav for uberettiget.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nord Invest I for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien hverken ved hjælp af markedsinformationer eller en anerkendt værdiansættelsesteknik, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af ledelsens skøn. Værdiansættelsen er derfor forbundet med væsentlig usikkerhed.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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