

---

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

Rønnevej 6, 8240 Risskov

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 30 73 55 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/6 2017

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. juni 2017

### **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 2016 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 19. juni 2017

**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>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Borggade 3 7200 Grindsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.461.624</b>	<b>1.545.706</b>
Andre eksterne omkostninger		-443.702	-301.921
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.017.922</b>	<b>1.243.785</b>
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.017.922</b>	<b>1.243.785</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-840.000	-840.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>177.922</b>	<b>403.785</b>
Finansielle indtægter		0	518.996
Finansielle omkostninger		-1.791.215	-2.460.194
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.613.293</b>	<b>-1.537.413</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.613.293</b>	<b>-1.537.413</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.613.293	-1.537.413
		<b>-1.613.293</b>	<b>-1.537.413</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	5	40.000.000	40.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	630.000	1.470.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>40.630.000</b>	<b>41.470.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.630.000</b>	<b>41.470.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		135.335	597.634
Andre tilgodehavender		546.853	618.318
<b>Tilgodehavender</b>		<b>682.188</b>	<b>1.215.952</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>682.188</b>	<b>1.215.952</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.312.188</b>	<b>42.685.952</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		9.510.000	9.510.000
Overført resultat		-58.169.916	-56.556.623
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-48.659.916</b>	<b>-47.046.623</b>
Deposita		2.013.549	2.013.549
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.013.549</b>	<b>2.013.549</b>
Kreditinstitutter		83.585.697	83.115.123
Modtagne forudbetalinger fra kunder		140.427	149.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser		131.255	443.409
Anden gæld		4.101.176	4.011.006
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>87.958.555</b>	<b>87.719.026</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>89.972.104</b>	<b>89.732.575</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.312.188</b>	<b>42.685.952</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



# 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 for den løbende drift, indtil der bliver indgået en ny lejeaftale.

Selskabet har en gæld til et selskab, som i regnskabsåret er gået konkurs. Der er ikke rejst krav om indfrielse af denne gæld, men risikoen for, at et sådan krav rejses, medfører også, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Det er ledelsens forventning, at det vil være muligt at indgå en aftale med konkursboet, som muliggør selskabets fortsatte drift.

På baggrund af ovennævnte 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 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.

# 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	6.930.000
Årets afskrivninger	<u>840.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>7.770.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>630.000</u></b>

## 5 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>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>40.000.000</u></b>

### 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

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	9.510.000	-56.556.623	-47.046.623
Årets resultat	0	-1.613.293	-1.613.293
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>9.510.000</b>	<b>-58.169.916</b>	<b>-48.659.916</b>

	2016	2015
	DKK	DKK

## 7 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

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nord Invest I for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har ikke haft beløbsmæssig effekt, idet dagsværdien pr. 31. december 2015 svarede til den nominelle restgæld.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

## 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

## 8 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 nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende 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 nominel værdi.