

---

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

Rønnevej 6, 8240 Risskov

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 30 73 55 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2019

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2019

## 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 2018 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 IESBA's etiske 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 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

## 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	2018 DKK	2017 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.490.915</b>	<b>6.037.501</b>
Andre eksterne omkostninger		-322.308	-277.054
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.168.607</b>	<b>5.760.447</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.168.607</b>	<b>5.760.447</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-630.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.168.607</b>	<b>5.130.447</b>
Finansielle indtægter		0	3.530.078
Finansielle omkostninger		-805.927	-885.237
<b>Resultat før skat</b>		<b>362.680</b>	<b>7.775.288</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>362.680</b>	<b>7.775.288</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	362.680	7.775.288
	<b>362.680</b>	<b>7.775.288</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	4	40.000.000	40.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.684	8.987
Andre tilgodehavender		3.521.568	120.452
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.529.252</b>	<b>129.439</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.529.252</b>	<b>129.439</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.529.252</b>	<b>40.129.439</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		9.510.000	9.510.000
Overført resultat		-50.031.948	-50.394.628
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-40.521.948</b>	<b>-40.884.628</b>
Kreditinstitutter		79.160.701	80.298.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.197.356	130.791
Deposita		324.999	324.999
Anden gæld		201.205	259.838
Periodeafgrænsningsposter		1.166.939	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>84.051.200</b>	<b>81.014.067</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>84.051.200</b>	<b>81.014.067</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.529.252</b>	<b>40.129.439</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 en stor del af selskabets ejendom er uudlejet, 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 opretholde de nuværende kreditter i regnskabsåret 2019. 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 af årsrapporten, er værdiansættelsen i årsrapporten baseret på ledelsens bedste skøn.

Som følge af type og beliggenhed af selskabets investeringsejendom kombineret med, at denne er under genopbygning efter en brand og 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.

Selskabets ejendom har i 2018 været udsat for en brand. Selskabet har i regnskabsåret påbegyndt genopbygningen, som forventes afsluttet i 2019.

# Noter til årsregnskabet

## 4 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 under genopbygning efter en brand og desuden er uden hovedlejer, og eftersom der derfor 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.

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	8.400.000
Afgang i årets løb	<u>-8.400.000</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.400.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-8.400.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	9.510.000	-50.394.628	-40.884.628
Årets resultat	0	362.680	362.680
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>9.510.000</b>	<b>-50.031.948</b>	<b>-40.521.948</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	40.000.000	40.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nord Invest I for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 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

## 8 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.

#### 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 normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 renteomkostning over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne forsikringsudbetalinger, der overstiger de med genopbygningen forbundne udgifter ekskl. moms afholdt i regnskabsåret.