



Tlf.: 76 87 11 00
ejstrupholm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Søndergade 1-3
DK-7361 Ejstrupholm
CVR-nr. 20 22 26 70

NORDKRAFT INVEST II APS
SØNDERMARKEN 7B, 7361 EJSTRUPHOLM
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. februar 2017

Hans Jørgen Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nordkraft Invest II ApS Søndermarken 7B 7361 Ejstrupholm
	Telefon: 21125406
	CVR-nr.: 34 09 41 60
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Jørgen Mikkelsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Nordkraft Invest II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 10. februar 2017

Direktion:

Hans Jørgen Mikkelsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Nordkraft Invest II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nordkraft Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ejstrupholm, den 10. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter både erhvervs- og boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabet har negativ egenkapital hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	1.054.016	16.705.931
Personaleomkostninger.....	2	-432	-338.393
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		113.527	416.730
DRIFTSRESULTAT		1.167.111	16.784.268
Andre finansielle indtægter.....	3	2.252	18.042
Andre finansielle omkostninger.....	4	-459.657	-1.025.578
RESULTAT FØR SKAT		709.706	15.776.732
Skat af årets resultat.....	5	258.144	-6.163.406
ÅRETS RESULTAT		967.850	9.613.326
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		967.850	9.613.326
I ALT		967.850	9.613.326

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		21.600.000	21.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	6	21.600.000	21.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.600.000	21.600.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		72.216	0
Andre tilgodehavender.....		33.350	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		258.144	62.571
Tilgodehavender.....		363.710	62.571
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		363.710	62.571
AKTIVER.....		21.963.710	21.662.571
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-9.811.897	-10.779.746
EGENKAPITAL.....	7	-9.731.897	-10.699.746
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.247.335	25.121.241
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	24.247.335	25.121.241
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	760.379	755.156
Gæld til pengeinstitutter.....		5.965.427	5.895.404
Anden gæld.....		722.466	590.516
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.448.272	7.241.076
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		31.695.607	32.362.317
PASSIVER.....		21.963.710	21.662.571
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved going concern	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

NOTER

			Note
Oplysning om særlige poster			1
Selskabet har i 2015 fået en akkordordning på 15.941 tkr. med selskabets pengeinstitut. Akkorden er indregnet under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen.			
	2016	2015	
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	0	301.626	
Pensioner.....	432	20.923	
Andre personaleomkostninger.....	0	15.844	
	432	338.393	
	2016	2015	
	kr.	kr.	
Andre finansielle indtægter			3
Tilknyttede virksomheder.....	0	18.042	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.252	0	
	2.252	18.042	
Andre finansielle omkostninger			4
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	459.657	1.025.578	
	459.657	1.025.578	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-258.144	-62.571	
Regulering af udskudt skat.....	0	6.225.977	
	-258.144	6.163.406	
Materielle anlægsaktiver			6
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2016.....		48.405.153	
Kostpris 31. december 2016.....		48.405.153	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		26.805.153	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		26.805.153	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		21.600.000	

NOTER

					Note
Egenkapital					7
			Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....			80.000	-10.779.747	-10.699.747
Forslag til årets resultatdisponering.....				967.850	967.850
Egenkapital 31. december 2016.....			80.000	-9.811.897	-9.731.897
 Langfristede gældsforpligtelser					 8
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	25.876.397	25.007.714	760.379	17.890.655	
	25.876.397	25.007.714	760.379	17.890.655	
 Eventualposter mv.					 9
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HJM-Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 10
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.008 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 21.600 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 44.823 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er 21.600 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Dronninglund Sparekasse.					
Selskabet har herudover givet Dronninglund Sparekasse indtrædelsesret i kreditforeningslån stort 13.296 tkr.					
 Usikkerhed ved going concern					 11
Selskabets ledelse forventer, at den løbende finansiering opretholdes i 2017 til sikring af fortsat drift. Selskabet har en løbende dialog med selskabets pengeinstitut herom, og det er ledelsens forventning, at de fortsat vil stille de nuværende kreditfaciliteter til rådighed til at gennemføre den planlagte aktivitet i 2017.					
Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.					

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

12

Selskabets ejendomme er værdiansat med baggrund i en afkastbaseret model, hvor der kan være usikkerhed om markedets vurdering af afkastkravet, da antallet af sammenlignelige handler har været begrænset. Pga. tomgangsleje og usikkerhed om tomgangsleje fremadrettet er to ejendomme indregnet til en forsigtig skønnet salgsværdi.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordkraft Invest II ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.