



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
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. marts 2016

Hans Jørgen Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	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
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 22. marts 2016

Direktion

Hans Jørgen Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Nordkraft Invest II ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nordkraft Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 14, hvori ledelsen redegør for selskabets finansiering af den fortsatte drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 15, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendomme.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ejstrupholm, den 22. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet har skiftet ejer pr. 1. oktober 2015 og i den forbindelse er der indgået en aftale med selskabets pengeinstitut, der dels sikrer likviditet til at gennemføre den planlagte drift. Selskabet har i den forbindelse fået en akkordordning med selskabets pengeinstitut.

Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Regnskabsåret har været præget af et marked, som er kendetegnet ved usikkerhed og tilbageholdenhed til investering i fast ejendom. Finansieringsmulighederne til fast ejendom har i kølvandet på den internationale finanskriser været betydeligt reduceret. 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 ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Driften af ejendommene er negativt påvirket af tomgangsleje og lejereduktion. Selvom årets resultat er som forventet er det ikke tilfredsstillende at resultatet er påvirket af lejereduktioner og tomgangsleje. Selskabet har negativ egenkapital hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere selskabskapitalen via driften. Der budgetteres med forbedringer i driften på de enkelte ejendomme og der arbejdes på at få reduceret tomgangsleje eller solgt ejendommen der er påvirket af tomgangsleje. Samlet budgetteres der med overskud de kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nordkraft Invest II ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

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 acontoskatter.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Personaleomkostninger.....	1	-338.393	-328.587
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-23.193.424
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		416.730	15.326
DRIFTSRESULTAT.....		843.733	-21.911.150
Andre finansielle indtægter.....	2	18.042	52.293
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.025.578	-1.184.201
RESULTAT FØR SKAT.....		-163.803	-23.043.058
Skat af årets resultat.....	4	-6.163.406	6.225.977
ORDINÆRT RESULTAT EFTER SKAT.....		-6.327.209	-16.817.081
Ekstraordinære indtægter.....		15.940.535	0
ÅRETS RESULTAT.....		9.613.326	-16.817.081
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		9.613.326	-16.817.081
I ALT.....		9.613.326	-16.817.081

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		21.600.000	21.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	21.600.000	21.600.000
Andre værdipapirer.....		0	12.500
Finansielle anlægsaktiver.....		0	12.500
ANLÆGSAKTIVER.....		21.600.000	21.612.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.099.241
Udskudte skatteaktiver.....		0	6.225.977
Andre tilgodehavender.....		0	129.640
Tilgodehavender.....		0	7.454.858
Likvide beholdninger.....		0	405
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	7.455.263
AKTIVER.....		21.600.000	29.067.763
PASSIVER			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		-10.779.746	-20.433.272
EGENKAPITAL.....	6	-10.699.746	-20.353.272
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.121.241	26.279.058
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	25.121.241	26.279.058
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	755.156	764.034
Gæld til pengeinstitutter.....		5.895.404	20.454.389
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	0
Selskabsskat.....		-62.571	0
Anden gæld.....		590.516	1.923.554
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.178.505	23.141.977
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.299.746	49.421.035
PASSIVER.....		21.600.000	29.067.763
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	301.626	299.920	
Pensioner.....	20.923	27.017	
Andre personaleomkostninger.....	15.844	1.650	
	338.393	328.587	
 Andre finansielle indtægter			 2
Tilknyttede virksomheder.....	18.042	51.858	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	435	
	18.042	52.293	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Tilknyttede virksomheder.....	0	254	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.025.578	1.183.947	
	1.025.578	1.184.201	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-62.571	0	
Regulering af udskudt skat.....	6.225.977	-6.225.977	
	6.163.406	-6.225.977	
 Materielle anlægsaktiver			 5
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		48.405.153	
Kostpris 31. december 2015.....		48.405.153	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		26.805.153	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		26.805.153	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		21.600.000	
Egenkapital			6
	Selskabs-	Overført	
	kapital	overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	-20.433.272	-20.353.272
Tilskud fra moderselskab.....		40.200	40.200
Forslag til årets resultatdisponering.....		9.613.326	9.613.326
Egenkapital 31. december 2015.....	80.000	-10.779.746	-10.699.746

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	27.043.092	25.876.397	755.156	21.348.735	
	27.043.092	25.876.397	755.156	21.348.735	
Eventualposter mv.					8
Ingen.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
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.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebrevsgæld, 25.876 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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					10
Selskabets ledelse forventer, at den løbende finansiering opretholdes i 2016 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 2016.					
Ledelsen har på den baggrund aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.					
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					11
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.					