



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

DK Invest 2 ApS

CVR-nr. 29 21 45 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2013.

Stefan Ek Lorenzen
Dirigent

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg
Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København
Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars
Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for DK Invest 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. maj 2013

Direktion

Stefan Ek Lorenzen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i DK Invest 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DK Invest 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 selskabets 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 selskabets 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har væsentlig underbalance og der er væsentlig usikkerhed om andre koncernselskaber vil stille likviditet til rådighed for det kommende år. Selskabet vil derfor formentlig blive afviklet i forbindelse med en insolvent opløsning. Usikrede kreditorer vil ikke blive dækket. Der er i selskabet ikke reserveret til omkostninger ved en insolvent opløsning.

Vi må derfor tage forbehold for going concern og eventuelle afviklingsomkostninger.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 24. maj 2013

NIELSEN & CHRISTENSEN

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	DK Invest 2 ApS Folehavevej 1A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 21 45 06
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Stefan Ek Lorenzen
Revision	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Handelsbanken

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at købe, sælge og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet er part i flere retssager vedr. ombygning af den ene af selskabets investeringsejendomme. Der er afsat til kravene eksklusiv renter og sagsomkostninger.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at kapital bliver stillet til rådighed fra andre koncernselskaber. Det undersøges pt. om der er mulighed for videreførsel af selskabet. I modsat fald vil selskabet formentlig blive afviklet ved en insolvent opløsning.

Der er ikke i selskabet reserveret omkostninger til en eventuel insolvent opløsning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets to investeringsejendomme er efter regnskabsårets udløb solgt ud af selskabet til den regnskabsmæssige værdi pr. 31. decemeber 2012. Der har alene været dækning til pantekreditorer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DK Invest 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter DK Invest 2 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttotab	-2.150.839	520
Andre finansielle indtægter	2.018	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-696.996</u>	<u>-403</u>
Resultat før skat	-2.845.817	117
3 Skat af årets resultat	<u>572.130</u>	<u>-30</u>
Årets resultat	<u>-2.273.687</u>	<u>87</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	87
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.273.687</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-2.273.687</u>	<u>87</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
4 Investerings-ejendomme	17.700.000	17.565
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.700.000</u>	<u>17.565</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.700.000</u>	<u>17.565</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	11.085	205
Periodeafgrænsningsposter	2.503	2
Tilgodehavender i alt	<u>13.588</u>	<u>207</u>
Likvide beholdninger	<u>219.551</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>233.139</u>	<u>208</u>
Aktiver i alt	<u>17.933.139</u>	<u>17.773</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125
6 Overført resultat	-1.087.971	1.185
Egenkapital i alt	-962.971	1.310
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	572
Hensatte forpligtelser i alt	0	572
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.175.147	11.475
Gæld til pengeinstitutter	12.236.744	869
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.411.891	12.344
Gæld til pengeinstitutter	0	1.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser	582.111	149
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.237.639	1.745
Anden gæld	664.469	222
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.484.219	3.547
Gældsforpligtelser i alt	18.896.110	15.891
Passiver i alt	17.933.139	17.773
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at kapital bliver stillet til rådighed fra andre koncernselskaber.		
Det undersøges pt. om der er mulighed for videreførsel af selskabet. I modsat fald vil selskabet formentlig blive afviklet ved en insolvent opløsning.		
Der er ikke i selskabet reserveret omkostninger til en eventuel insolvent opløsning.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	96.325	66
Andre renteomkostninger	600.671	337
	<u>696.996</u>	<u>403</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-572.130	30
	<u>-572.130</u>	<u>30</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
Kostpris 1. januar 2012		15.619.080
Tilgang		<u>3.053.629</u>
Kostpris 31. december 2012		<u>18.672.709</u>
Opskrivninger 1. januar 2012		1.945.920
Årets opskrivninger		<u>-2.918.629</u>
Opskrivninger 31. december 2012		<u>-972.709</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>17.700.000</u>

Noter

	31/12 2012	31/12 2011		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2012	125.000	125		
	125.000	125		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2012	1.185.716	1.098		
Årets overførte overskud eller underskud	-2.273.687	87		
	-1.087.971	1.185		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.175.147	3.175.147	11.475
Gæld til pengeinstitutter	0	12.236.744	12.236.744	869
	0	15.411.891	15.411.891	12.344

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 3.175, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 17.700.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 14.417 til sikkerhed for egen og tilknyttede virksomheders bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 17.700.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for følgende tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut:

- DK Invest 1 ApS
- DK Invest 3 ApS
- Hasseris Invest ApS
- HV 2012 ApS