

K. A. Invest Århus ApS
CVR-nr. 25 48 17 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2013.

Kurt Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K. A. Invest Århus 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.

Viby J, den 11. juni 2013

Direktion

Kurt Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K. A. Invest Århus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K. A. Invest Århus 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse, at selskabet har tabt hele sin egenkapital og er således omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Vi henviser til omtalen heraf i ledelsesberetningen og regnskabets note 1. Vi er enige i ledelsens vurdering.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Aarhus, den 11. juni 2013

rgd revision

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Lars Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K. A. Invest Århus ApS
Ormslevvej 177
8260 Viby J

CVR-nr.: 25 48 17 20
Stiftet: 1. juli 2000
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kurt Knudsen, Ormslevvej 177, 8260 Viby J

Revision

rgd revision, statsautoriseret revisionspartnerselskab, Sommervej 31
C, 8210 Aarhus V

Bankforbindelser

Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse
Hovborgvej 1
6623 Vorbasse

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel, investering, køb, salg og leasing af fast ejendom, herunder investering i værdipapir samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6 t.kr. mod 115 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -107 t.kr. mod -196 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. En større andel af selskabets gæld udgøres af gæld til tilknyttede virksomheder, og det forventes derfor ikke at påvirke selskabets løbende drift.

Herudover stiller pengeinstitut likviditet til rådighed efter forelagt budget, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om forsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. A. Invest Århus 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af udbudt salgspris.

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

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	6.407	114.855
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-231.483
Resultat før finansielle poster	6.407	-116.628
2 Øvrige finansielle omkostninger	-153.650	-144.077
Resultat før skat	-147.243	-260.705
Skat af årets resultat	40.536	65.177
Årets resultat	-106.707	-195.528
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-106.707	-195.528
Disponeret i alt	-106.707	-195.528

Balance 31. december

Aktiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		2.700.000	2.699.999
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.700.000</u>	<u>2.699.999</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.700.000</u>	<u>2.699.999</u>
Omsætningsaktiver			
Udskudte skatteaktiver		52.925	12.389
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>20.851</u>
Tilgodehavender i alt		<u>52.925</u>	<u>33.240</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>52.925</u>	<u>33.240</u>
Aktiver i alt		<u>2.752.925</u>	<u>2.733.239</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Reserve for opskrivninger	367.418	541.031
6	Overført resultat	-610.991	-677.897
	Egenkapital i alt	<u>-118.573</u>	<u>-11.866</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.279.052	1.279.052
	Deposita	23.340	20.129
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.302.392</u>	<u>1.299.181</u>
	Gæld til pengeinstitutter	1.262.144	1.192.682
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.500	10.500
	Anden gæld	281.462	242.742
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.569.106</u>	<u>1.445.924</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.871.498</u>	<u>2.745.105</u>
	Passiver i alt	<u>2.752.925</u>	<u>2.733.239</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt hele sin egenkapital. En større andel af selskabets gæld udgøres af gæld til tilknyttede virksomheder, og det forventes derfor ikke at påvirke selskabets løbende drift.		
Herudover stiller pengeinstitut likviditet til rådighed efter forelagt budget, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning om forsat drift.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	3.140	18.312
Andre rentekomkostninger	<u>150.510</u>	<u>125.765</u>
	<u>153.650</u>	<u>144.077</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	<u>2.210.108</u>	<u>2.210.108</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>2.210.108</u>	<u>2.210.108</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	489.892	721.374
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>-231.483</u>
Opskrivninger 31. december 2012	<u>489.892</u>	<u>489.891</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>2.700.000</u>	<u>2.699.999</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2012	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2012	541.031	541.031
Ændring i udskudt skat opskrivning	<u>-173.613</u>	<u>0</u>
	<u>367.418</u>	<u>541.031</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-677.897	-482.369
Årets overførte overskud eller underskud	-106.707	-195.528
Regulering vedr. udskudt skat tidligere år	173.613	0
	<u>-610.991</u>	<u>-677.897</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.279 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 2.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene står tillige til sikkerhed for følgende selskabers engagement med Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse:

Kurt Knudsen ApS, CVR 30175573

Handels- & Investeringselskabet af 4/9 1991, Århus ApS, CVR 16013080

Ejendomsselskabet VIKU ApS, CVR 28988796

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Kurt Knudsen, Ormslevvej 177, 8260 Viby J