

K. A. Invest Århus ApS

CVR-nr. 25 48 17 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2014.

Kurt Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Der træffes på generalforsamlingen den 26. juni 2014 beslutning om, at årsregnskabet for 2014 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 26. juni 2014

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 2013, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på noterne 1 og 9 i regnskabet, hvoraf fremgår at selskabet har tabt hele sin egenkapital og at selskabet har en potentiel betalingsforpligtelse på ca. tkr. 1.263. Disse forhold kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

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 26. juni 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kai Ambrosius

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K. A. Invest Århus ApS Ormslevvej 177 8260 Viby J
	CVR-nr.: 25 48 17 20
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Knudsen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V

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 99.205 kr. mod 6.407 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 45 t.kr. mod -107 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital og er derved opfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Selskabets ledelse overvejer mulighederne for at reetablere selskabets kapital. Selskabets pengeinstituet har indestået for selskabets drift for det kommende regnskabsår. Ledelsen aflægger regnskabet under forudsætning om fortsat 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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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

Materielle anlægsaktiver

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 en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Anvendt regnskabspraksis

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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 6.351 kr. og påvirker negativt årets skat med 6.351 kr.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	99.205	6.407
Andre finansielle indtægter	274	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-33.852</u>	<u>-153.650</u>
Resultat før skat	65.627	-147.243
Skat af årets resultat	<u>-20.789</u>	<u>40.536</u>
Årets resultat	<u>44.838</u>	<u>-106.707</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	44.838	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-106.707</u>
Disponeret i alt	<u>44.838</u>	<u>-106.707</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskidte skatteaktiver	32.136	52.925
	Andre tilgodehavender	<u>13.513</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>45.649</u>	<u>52.925</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.053</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>53.702</u>	<u>52.925</u>
	Aktiver i alt	<u>2.753.702</u>	<u>2.752.925</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	367.418	367.418
6 Overført resultat	-566.153	-610.991
Egenkapital i alt	<u>-73.735</u>	<u>-118.573</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.279.052	1.279.052
Deposita	38.740	23.340
Anden gæld	1.263.100	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.580.892</u>	<u>1.302.392</u>
Gæld til pengeinstitutter	0	1.262.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	25.500
Anden gæld	231.545	281.462
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>246.545</u>	<u>1.569.106</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.827.437</u>	<u>2.871.498</u>
Passiver i alt	<u>2.753.702</u>	<u>2.752.925</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har pr. 31.12.2013 tabt hele sin egenkapital og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Selskabets drift er dog positiv og ud fra drøftelser med selskabets pengeinsitut er det selskabets opfattelse, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at fortsætte driften for det kommende år. Ledelsen aflægger dog regnskabet under forudsætning om fortsat drift.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	3.140
Andre renteomkostninger	<u>33.852</u>	<u>150.510</u>
	<u>33.852</u>	<u>153.650</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2013	<u>2.210.108</u>	<u>2.210.108</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>2.210.108</u>	<u>2.210.108</u>
Opskrivninger 1. januar 2013	<u>489.892</u>	<u>489.892</u>
Opskrivninger 31. december 2013	<u>489.892</u>	<u>489.892</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	<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 2013	367.418	541.031
Ændring i udskudt skat opskrivning	<u>0</u>	<u>-173.613</u>
	<u>367.418</u>	<u>367.418</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-610.991	-677.897
Årets overførte overskud eller underskud	44.838	-106.707
Regulering vedr. udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>173.613</u>
	<u>-566.153</u>	<u>-610.991</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 2013 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

Ledelsen gør opmærksom på at der kan ligge en potentiel betalingsforpligtelse på ca. tkr 1.263, inden for det kommende regnskabsår vedrørende øvrige gældsposter tkr. 1.263, opført under langfristet gæld. En sådan tilbagebetaling er ikke indregnet i kapitalberedskabet for den løbende drift jf. note 1. Ledelsen vurderer ikke, at forpligtelsen vil blive gjort gældende inden for det kommende regnskabsår.

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