

K. A. Invest Århus ApS

CVR-nr. 25 48 17 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2015.

Kurt Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31. maj 2015

Direktion

Kurt Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i K. A. Invest Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. A. Invest Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 31. maj 2015

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, Ormslevvej 177, 8260 Viby J
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland

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 93.878 mod 99.205 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 16.830 mod 44.838 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. Ledelsen aflægger regnskabet 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 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

Bruttofortjenesteindeholder 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 samtidig.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 24,5 % 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 %.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	93.878	99.205
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-32.655	0
Andre finansielle indtægter	13	274
2 Øvrige finansielle omkostninger	-39.413	-33.852
Resultat før skat	21.823	65.627
Skat af årets resultat	-4.993	-20.789
Årets resultat	16.830	44.838
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	16.830	44.838
Disponeret i alt	16.830	44.838

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</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			
	Udskudte skatteaktiver	27.143	32.136
	Andre tilgodehavender	<u>13.221</u>	<u>13.513</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>40.364</u>	<u>45.649</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.638</u>	<u>8.053</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>51.002</u>	<u>53.702</u>
	Aktiver i alt	<u>2.751.002</u>	<u>2.753.702</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	367.418	367.418
6 Overført resultat	-549.323	-566.153
Egenkapital i alt	<u>-56.905</u>	<u>-73.735</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.279.052	1.279.052
Deposita	41.514	38.740
Anden gæld	<u>1.263.100</u>	<u>1.263.100</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.583.666</u>	<u>2.580.892</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	<u>209.241</u>	<u>231.545</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>224.241</u>	<u>246.545</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.807.907</u>	<u>2.827.437</u>
Passiver i alt	<u>2.751.002</u>	<u>2.753.702</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har pr. 31.12.2014 tabt hele sin egenkapital og er derved opfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Ud fra drøftelser med selskabets pengeinstitut, er det selskabets opfattelse, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at fortsætte driften for det kommende år. Ledelsen aflægger regnskabet under forudsætning om forsat drift.		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.846	0
Andre finansielle omkostninger	37.567	33.852
	<u>39.413</u>	<u>33.852</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014		<u>2.210.108</u>
Kostpris 31. december 2014		<u>2.210.108</u>
Opskrivninger 1. januar 2014		<u>489.892</u>
Opskrivninger 31. december 2014		<u>489.892</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>2.700.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	<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 2014	<u>367.418</u>	<u>367.418</u>
	<u>367.418</u>	<u>367.418</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-566.153	-610.991
Årets overførte overskud eller underskud	<u>16.830</u>	<u>44.838</u>
	<u>-549.323</u>	<u>-566.153</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 2014 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 Sparekasen Kronjylland:

Kurt Knudsen ApS, CVR 30 17 55 73

Handels- & Investeringselskabet af 4/9 1991, Århus ApS, CVR 16 01 30 80, under konkurs.

Ejendomsselskabet VIKU ApS, CVR 28 98 87 96, under konkurs.

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et krav vedrørende en hasle lejer, som ligger i huslejenævnet. Selskabet har gjort krav på t.kr. 39, det er dog uvist om selskabet modtager tilgodehavendet.

Eventualforpligtelser

Ledelsen gør opmærksom på at der kan ligge en potentiel betalingsforpligtelse på ca. t.kr. 1.263, inden for det kommende regnskabsår vedrørende øvrige gældsposter t.kr. 1.263, opført under langfristet gæld. En sådan tilbagebetaling er ikke indregnet i kapitalbedredskabet for den løbende drift jfr. 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