

Kurt Knudsen ApS
CVR-nr. 30 17 55 73

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	
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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Kurt Knudsen 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.

Århus C, den 11. juni 2013

Direktion

Kurt Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kurt Knudsen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kurt Knudsen 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 henvise til ledelsens beskrivelse af selskabets økonomiske situation i regnskabets note 1. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af selskabets økonomiske situation.

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	Kurt Knudsen ApS Dalgas Avenue 5, 4. tv. 8000 Århus C
	CVR-nr.: 30 17 55 73
	Stiftet: 18. december 2006
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kurt Knudsen, Ormslevvej 177, 8260 Viby J
Revision	rgd revision, statsautoriseret revisionspartnerselskab, Sommervej 31 C, 8210 Aarhus V
Bankforbindelse	Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse
Modervirksomhed	Kurt Knudsen Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom, værdipapirer og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Se nedenfor.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 2 ejendomme og dermed nedbragt selskabets gældsforpligtelser, ligesom der forventes indgået aftale med en kreditor om en større reduktion af selskabets gæld. Endvidere har selskabet ultimo 2012 indgået aftale om køb af en erhvervsejendom som forventes at genere positiv likviditet. Som følge af ovenstående, forventes den løbende drift i 2013 at blive positiv, og selskabet forventer på sigt at kunne reetablere indtjeningen ved egen indtjening.

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

I forbindelse med ovenstående køb af erhvervsejendom, skal det bemærkes at overdragelsen pr. 31. maj 2013 endnu ikke er endelig berigtiget.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kurt Knudsen 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 huslejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

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 salg og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver

Installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Installationer	10 år
----------------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

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 samt vurdering fra autoriseret ejendomsmægler.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 Kurt Knudsen 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.

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.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser 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>
Bruttofortjeneste	901.071	-962.898
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.861	0
Tab ved afståelse af ejendomme	-1.635.067	-323.864
Resultat før finansielle poster	-739.857	-1.286.762
Andre finansielle indtægter	61.583	80.457
2 Andre finansielle omkostninger	-1.500.075	-1.424.015
Resultat før skat	-2.178.349	-2.630.320
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-2.178.349	-2.630.320
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.178.349	-2.630.320
Disponeret i alt	-2.178.349	-2.630.320

Balance 31. december

Aktiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Sindalsvej	7.000.000	0
3	Bredgade	6.229.544	6.500.000
3	Ormslevvej	1.800.000	3.798.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.029.544</u>	<u>10.298.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.029.544</u>	<u>10.298.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>258.898</u>	<u>1.103.099</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>258.898</u>	<u>1.103.099</u>
	Likvide beholdninger	<u>842.365</u>	<u>4.996.381</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.101.263</u>	<u>6.099.480</u>
	Aktiver i alt	<u>16.130.807</u>	<u>16.397.480</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-11.336.506	-9.158.157
	Egenkapital i alt	<u>-11.211.506</u>	<u>-9.033.157</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.321.680
	Deposita	141.822	44.850
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>141.822</u>	<u>1.366.530</u>
	Gæld til pengeinstitutter	13.764.078	17.393.492
	Anden gæld	13.436.413	6.659.265
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.350
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.200.491</u>	<u>24.064.107</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.342.313</u>	<u>25.430.637</u>
	Passiver i alt	<u>16.130.807</u>	<u>16.397.480</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Nærtstående parter		

Noter

2012

2011

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i regnskabsåret afhændet 2 ejendomme og dermed nedbragt selskabets gældsforpligtelser, ligesom der forventes indgået aftale med en kreditor om en større reduktion af selskabets gæld. Endvidere har selskabet ultimo 2012 indgået aftale om køb af en erhvervsejendom som forventes at genere positiv likviditet. Som følge af ovenstående, forventes den løbende drift i 2013 at blive positiv, og selskabet forventer på sigt at kunne reetablere indtjeningen ved egen indtjening.

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

I forbindelse med ovenstående køb af erhvervsejendom, skal det bemærkes at overdragelsen pr. 31. maj 2013 endnu ikke er endelig berigtiget.

2. Andre finansielle omkostninger

Andre rentekomkostninger	1.500.075	1.424.015
	<u>1.500.075</u>	<u>1.424.015</u>

Noter

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Sindalsvej</u>	<u>Bredgade</u>	<u>Ormslevvej</u>
Kostpris 1. januar 2012	0	6.947.673	5.007.924
Tilgang	7.000.000	235.405	0
Afgang	0	0	-3.662.924
Kostpris 31. december 2012	<u>7.000.000</u>	<u>7.183.078</u>	<u>1.345.000</u>
Årets opskrivninger	0	0	455.000
Opskrivninger 31. december 2012	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>455.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	0	447.673	1.209.924
Årets afskrivninger	0	505.861	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-1.209.924
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	<u>0</u>	<u>953.534</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>7.000.000</u>	<u>6.229.544</u>	<u>1.800.000</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2012	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-9.158.157	-6.527.837
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-2.178.349</u>	<u>-2.630.320</u>
	<u>-11.336.506</u>	<u>-9.158.157</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. og stillet bankindestående på 842 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevene og bankindestående står tillige til sikkerhed for følgende selskabers engagement med Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse.

K.A. Invest Århus ApS, CVR 25 48 17 20

Handels- og Investeringsselskabet af 4.9.91 ApS, CVR 16 01 30 80

Ejendomsselskabet VIKU ApS, CVR 28 98 87 96

7. Eventualposter**Eventualaktiver**

Selskabet har indregnet tilgodehavende hos tilknyttede virksomhed kr. 1.045.064 til værdi kr. 175.614.

Eventualforpligtelser

Ingen.

8. Nærtstående parter**Ejerforhold**

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

Kurt Knudsen Holding ApS, Dalgas Avenue 5, 4. tv., 8000 Århus Cr