

# **Kurt Knudsen ApS**

CVR-nr. 30 17 55 73

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 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.

Århus C, den 26. juni 2014

### 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 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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet hvoraf det bl.a. fremgår at selskabet har tabt hele sin egenkapital og at selskabets økonomiske situation er usikker. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af selskabets økonomiske situation.

### **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

### **rgd revision**

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Kai Ambrosius

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Kurt Knudsen, Ormslevvej 177, 8260 Viby J
<b>Revision</b>	rgd revision, statsautoriseret revisionspartnerselskab, Sommervej 31 C, 8210 Aarhus V
<b>Bankforbindelse</b>	Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse
<b>Modervirksomhed</b>	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.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ingen

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 47 t.kr. mod -264 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.021 t.kr. mod -2.178 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat og egenkapital er i regnskabssåret positivt påvirket af eftergivelse af anden gæld på tkr. 8.765. Udover denne indtægt har selskabets driftsresultat i 2013 været positiv og ud fra drøftelse med selskabets pengeinstitut er det selskabets opfattelse, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at fortsætte driften for det kommende år. Ledelsen gør dog opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er forbundet med usikkerhed, og henviser til den i note 9 omtalte eventualforpligtelse. 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 Kurt Knudsen 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 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, administration og tab på debitorer.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
---	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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".

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

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

Andre 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>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>46.803</b>	<b>-263.853</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	1.164.924
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.861	-5.861
Tab ved afståelse af ejendomme	0	-1.635.067
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-459.058</b>	<b>-739.857</b>
Andre finansielle indtægter	8.822.297	61.583
2 Øvrige finansielle omkostninger	-341.843	-1.500.075
<b>Årets resultat</b>	<b>8.021.396</b>	<b>-2.178.349</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	8.021.396	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.178.349
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.021.396</b>	<b>-2.178.349</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Ormslevvej		1.800.000	1.800.000
4 Bredgade		5.723.682	6.229.544
5 Sindalsvej		0	7.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.523.682</u>	<u>15.029.544</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.523.682</b></u>	<u><b>15.029.544</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		240.806	258.898
Periodeafgrænsningsposter		10.203	0
Tilgodehavender i alt		<u>251.009</u>	<u>258.898</u>
Likvide beholdninger		<u>13.545</u>	<u>842.365</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>264.554</b></u>	<u><b>1.101.263</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>7.788.236</b></u>	<u><b>16.130.807</b></u>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	-3.315.110	-11.336.506
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-3.190.110</u></b>	<b><u>-11.211.506</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Deposita	69.300	141.822
	Anden gæld	0	6.353.575
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>69.300</u>	<u>6.495.397</u>
	Gæld til pengeinstitutter	10.580.684	13.764.078
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.600	0
	Anden gæld	319.762	7.082.838
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.909.046</u>	<u>20.846.916</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.978.346</u></b>	<b><u>27.342.313</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.788.236</u></b>	<b><u>16.130.807</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>10</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

	2013	2012
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
<p>Selskabets resultat og egenkapital er i regnskabssåret positivt påvirket af eftergivelse af anden gæld på tkr. 8.765. Udover denne indtægt har selskabets driftsresultat i 2013 været positiv og ud fra drøftelse med selskabets pengeinstitut er det selskabets opfattelse, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at fortsætte driften for det kommende år. Ledelsen gør dog opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er forbundet med usikkerhed, og henviser til den i note 9 omtalte eventualforpligtelse. Ledelsen aflægger regnskabet under forudsætning om fortsat drift.</p>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	341.843	1.500.075
	<b>341.843</b>	<b>1.500.075</b>
<b>3. Ormslevvej</b>		
Kostpris 1. januar 2013	1.345.000	5.007.924
Afgang i årets løb	0	-3.662.924
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>1.345.000</b>	<b>1.345.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2013	455.000	-1.209.924
Årets opskrivning	0	455.000
<b>Opskrivninger 31. december 2013</b>	<b>455.000</b>	<b>-754.924</b>
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	1.209.924
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2013</b>	<b>0</b>	<b>1.209.924</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>4. Bredgade</b>		
Kostpris 1. januar 2013	7.183.077	6.947.673
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>235.405</u>
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b><u>7.183.077</u></b>	<b><u>7.183.078</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-953.534	-447.673
Årets af-/nedskrivninger	<u>-505.861</u>	<u>-505.861</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2013</b>	<b><u>-1.459.395</u></b>	<b><u>-953.534</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>5.723.682</u></b>	<b><u>6.229.544</u></b>
<b>5. Sindalsvej</b>		
Kostpris 1. januar 2013	7.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	7.000.000
Afgang i årets løb	<u>-7.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.000.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.000.000</u></b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2013	-11.336.506	-9.158.157
Årets overførte overskud eller underskud	<u>8.021.396</u>	<u>-2.178.349</u>
	<b><u>-3.315.110</u></b>	<b><u>-11.336.506</u></b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

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

Ejendomsselskabet VIKU ApS, CVR 28 98 87 96

### 9. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har indregnet tilgodehavende hos tilknyttede virksomhed kr. 1.110.442 til værdi kr. 175.614.

#### Eventualforpligtelser

Ledelsen gør opmærksom på, at der kan ligge en potentiel betalingsforpligtelse på ca. t.kr. 1.781, inden for det kommende regnskabsår vedrørende den eftergivne gældspost på t.kr. 8.765. 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.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kurt Knudsen Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 10. 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 C