

Kurt Knudsen ApS

CVR-nr. 30 17 55 73

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 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 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.

Aarhus C, den 31. maj 2015

Direktion

Kurt Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kurt Knudsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kurt Knudsen 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

Kurt Knudsen ApS
Ormslevvej 177
8260, Viby J

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

Revisor

Redmark, statsautoriseret revisionspartnerselskab, Sommervej 31C,
8210 Aarhus V

Bankforbindelse

Sparekassen Kronjylland

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 167.270 mod 46.803 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 225.423 mod 8.021.396 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 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 samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 kost pris med fradrag af skkumulerede 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 salgsmkostninger 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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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.

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.

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

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>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	167.270	46.803
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-500.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.861	-5.861
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	-11.375	0
Resultat før finansielle poster	150.034	-459.058
Andre finansielle indtægter	47.723	8.822.297
2 Øvrige finansielle omkostninger	-90.849	-341.843
Resultat før skat	106.908	8.021.396
Skat af årets resultat	118.515	0
Årets resultat	225.423	8.021.396
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	225.423	8.021.396
Disponeret i alt	225.423	8.021.396

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Ormslevvej	1.800.000	1.800.000
4	Bredgade	<u>5.717.821</u>	<u>5.723.682</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.517.821</u>	<u>7.523.682</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.517.821</u>	<u>7.523.682</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	118.515	0
	Andre tilgodehavender	260.247	240.806
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.728</u>	<u>10.203</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>385.490</u>	<u>251.009</u>
	Likvide beholdninger	<u>26.181</u>	<u>13.545</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>411.671</u>	<u>264.554</u>
	Aktiver i alt	<u>7.929.492</u>	<u>7.788.236</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	<u>-3.089.688</u>	<u>-3.315.110</u>
	Egenkapital i alt	<u>-2.964.688</u>	<u>-3.190.110</u>
 Gældsforpligtelser			
	Deposita	<u>68.500</u>	<u>69.300</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>68.500</u>	<u>69.300</u>
	Gæld til pengeinstitutter	10.580.684	10.580.684
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	8.600
	Anden gæld	<u>244.996</u>	<u>319.762</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.825.680</u>	<u>10.909.046</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.894.180</u>	<u>10.978.346</u>
	Passiver i alt	<u>7.929.492</u>	<u>7.788.236</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Noter

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. Ledelsen gør dog opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er forbundet med usikkerhed, og henviser til den i note 8 omtalte eventualforpligtelse. Ledelsen aflægger regnskabskabet under forudsætning om forsat drift.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	90.849	341.843
	<u>90.849</u>	<u>341.843</u>
3. Ormslevvej		
Kostpris 1. januar 2014	1.345.000	1.345.000
Kostpris 31. december 2014	<u>1.345.000</u>	<u>1.345.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2014	455.000	455.000
Opskrivninger 31. december 2014	<u>455.000</u>	<u>455.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
4. Bredgade		
Kostpris 1. januar 2014	7.183.077	7.183.077
Kostpris 31. december 2014	<u>7.183.077</u>	<u>7.183.077</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	-1.459.395	-1.453.534
Årets af-/nedskrivninger	-5.861	-5.861
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>-1.465.256</u>	<u>-1.459.395</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>5.717.821</u>	<u>5.723.682</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-3.315.111	-11.336.506
Årets overførte overskud eller underskud	<u>225.423</u>	<u>8.021.396</u>
	<u>-3.089.688</u>	<u>-3.315.110</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevene står tillige til sikkerhed for følgende selskabers engagement med Sparekassen Kronjylland:

K.A Invest Århus ApS, CVR 25 48 17 20

Handels- og investeringsselskabet af 4.9.91, CVR 16 01 30 80, under konkurs.

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

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har indregnet tilgodehavende hos tillknyttede virksomhed kr. 1.169.253 til værdi kr. 153.217

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 kapitalbedrøskabet 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 2012 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.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

9. 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, Ormslevvej 177, 8260 Viby J