

K.W. Invest ApS

CVR-nr. 33 64 88 55

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2014.

Kjeld Westergaard
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	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K.W. Invest 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 7. juli 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.

Brønderslev, den 4. juli 2014

Direktion

Kjeld Westergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K.W. Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.W. Invest 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi er valgt som revisorer for to af selskabets datterselskaber, men på grund af manglende rapportering har det ikke været muligt at fremlægge dokumentation for selskabernes drift og balance.

Som følge af disse forhold, har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være nødvendige i relation til nogen af disse poster, og dermed hvilken påvirkning dette kunne have på disse poster samt på resultatopgørelsen og egenkapitalen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi oplyse at selskabet i strid med årsregnskabsloven ikke har 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.

Aalborg, den 4. juli 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Kristensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.W. Invest ApS Bredgade 76 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 33 64 88 55 Stiftet: 16. maj 2011 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kjeld Westergaard, Brønderslev
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
Modervirksomhed	Mogens Olesen ApS
Dattervirksomheder	K.W. Trading ApS, Brønderslev ApS KBUS 17 nr. 1102, Brønderslev Westergaard Bolig ApS, Brønderslev Prestige Denmark ApS, Brønderslev

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

To af selskabets datterselskaber har ikke aflagt årsrapport for 2013 og på grund af den manglende rapportering har det ikke været muligt at fremlægge dokumentation for selskabernes drift og balance.

Som følge af disse forhold, har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være nødvendige i relation til nogen af disse poster, og dermed hvilken påvirkning dette kunne have på disse poster samt på resultatopgørelsen og egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets datterselskaber KW Trading ApS og Prestige Denmark ApS har for indeværende år ikke aflagt regnskab.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet er efter balancedagen overdraget til anden hovedaktionær herudover er der efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.W. Invest 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.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af domicilejendomme og investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 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

Materielle anlægsaktiver 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K.W. Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og 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.

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 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 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Bruttofortjeneste	34.792	44
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-81.790	-55
Driftsresultat	-46.998	-11
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.519	525
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	10
2 Øvrige finansielle omkostninger	-93.695	-134
Resultat før skat	-137.174	390
3 Skat af årets resultat	24.225	0
Årets resultat	-112.949	390
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-29.178	629
Disponeret fra overført resultat	-83.771	-239
Disponeret i alt	-112.949	390

Balance 31. december

Aktiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	132.140	217
Grunde og bygninger	1.808.833	1.783
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.940.973</u>	<u>2.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.023.448	1.053
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.023.448</u>	<u>1.053</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.964.421</u>	<u>3.053</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	1.000	1
Tilgodehavender i alt	<u>1.000</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.000</u>	<u>1</u>
Aktiver i alt	<u>2.965.421</u>	<u>3.054</u>

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	200.000	200
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	599.591	629
8	Overført resultat	-540.055	-456
	Egenkapital i alt	259.536	373
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	445.355	481
9	Kreditinstitutter i øvrigt	465.830	489
9	Gæld til pengeinstitutter	274.234	363
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.185.419</u>	<u>1.333</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	120.000	75
	Gæld til pengeinstitutter	2.667	3
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.157	88
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.295.316	1.141
	Anden gæld	88.326	41
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.520.466</u>	<u>1.348</u>
	Gældsforpligtelser i alt	2.705.885	2.681
	Passiver i alt	2.965.421	3.054

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

To af selskabets datterselskaber har ikke aflagt årsrapport for 2013 og på grund af den manglende rapportering har det ikke været muligt at fremlægge dokumentation for selskabernes drift og balance.

Som følge af disse forhold, har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være nødvendige i relation til nogen af disse poster, og dermed hvilken påvirkning dette kunne have på disse poster samt på resultatopgørelsen og egenkapitalen.

	2013 kr.	2012 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	17
Andre rentekomkostninger	93.695	117
	<u>93.695</u>	<u>134</u>
3. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-24.225	0
	<u>-24.225</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	423.857	264
Tilgang i årets løb	0	160
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	423.857	424
Opskrivninger primo	628.769	0
Årets resultat	-29.178	869
Nedskrivning ved overtagelse af anparter til kr. 0.	0	-240
Opskrivninger ultimo	599.591	629
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.023.448	1.053

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
K.W. Trading ApS	Brønderslev	100 %
ApS KBUS 17 nr. 1102	Brønderslev	100 %
Westergaard Bolig ApS	Brønderslev	100 %
Prestige Denmark ApS	Brønderslev	100 %

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	0	40
Afgang i årets løb	0	-40
Kostpris ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Prestige Danmark ApS	Brønderslev	50 %

Noter

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 t.kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200
	200.000	200

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Kontant indskud ved stiftelse 16/5-2011 kr. 200.000.

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	628.769	0
Resultatandel	-29.178	629
	599.591	629

8. Overført resultat		
Overført resultat primo	-456.284	-217
Årets overførte overskud eller underskud	-83.771	-239
	-540.055	-456

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 t.kr.
9. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	35.000	285.000	480.355	514
Kreditinstitutter i øvrigt	18.000	439.000	483.830	489
Gæld til pengeinstitutter	67.000	134.000	341.234	405
	120.000	858.000	1.305.419	1.408

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 965 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 1.809 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 1.809 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i andre driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 132.

Der er i grunde og bygninger taget udlæg på vegne 2 kreditorer. Udlægget er på i alt t.kr. 194.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med søsterselskaber afgivet kautionserklæring vedrørende betaling af egen og øvrige selskabers gæld til kreditor på t.kr. 290.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mogens Olesen ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

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

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.