

KIMIK INVEST ApS

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/03/2014

Kim Lütken Buch Abrahamsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KIMIK INVEST ApS
Frisersvej 2A
2920 Charlottenlund

CVR-nr: 28663056
Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013

Revisor

REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN, REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Transformervej 29
2730 Herlev
CVR-nr: 35383646

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport 2012/2013 for Kimik Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27/02/2014

Direktion

Kim Lütken Buch Abrahamsen

Mikkel Hjorth

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har truffet beslutning om, at årsregnskabet for det efterfølgende regnskabsår ikke skal revideres. Charlottenlund, den 14/3 2014 Som dirigent: Kim Lûtken Buch Abrahamsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KIMIK INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kimik Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 nødvendigt for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 tilstrækkelig 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 den finansielle stilling den 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsesberetningen, hvor baggrunden beskrives, og hvor det ligeledes udførligt beskrives, på hvilken baggrund ledelsen har vurderet selskabets evne til at fortsætte driften. Vi er på baggrund af de i ledelsesberetningen afgivne oplysninger enige med ledelsen i, at det er forsvarligt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Herlev, 27/02/2014

Jan Kristensen
Registreret revisor
REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN, REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i renovering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2012/2013 realiseret en omsætning på tkr. 72. Årets resultat før skat udgør tkr. -5. Årets resultat efter skat udgør tkr. -5. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. -955.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Trods prisudviklingen på ejendomsmarkedet har ledelsen vurderet, at selskabets årsrapport kan aflægges med fortsat drift for øje. Dette skal ses med baggrund i følgende:

- a) Selskabets faste ejendom har i hele regnskabsperioden været udlejet, ligesom lejligheden efter regnskabsårets afslutning fortsat er udlejet.
- b) Selskabet påtænker ikke at afhænde ejendommen, så længe markedsprisen for selskabets faste ejendom er væsentlig lavere end belåningen.
- c) Selskabets løbende likviditetsbehov er forholdsvis beskedent og forventes at kunne imødekommes ved ejernes løbende tilførsel af denne likviditet. For regnskabsåret 2012/2013 har der været en positiv selvfinansiering på tkr. 15, hvorfor der ikke har været behov for tilførsel af kapital fra ejerne.
- d) Af anden gæld tkr. 689 udgør gæld til ejere eller ejerrelaterede kreditorer tkr. 673, hvor selskabet kan vente med afvikling af mellemværendet, til selskabets økonomiske situation ændrer sig igen, og hvor det grundet selskabets åbenbare insolvens er aftalt, at mellemværendet ikke forrentes.

Selskabets ledelse vurderer ligeledes på den baggrund, at det ikke er fornødent med særlige tiltag som følge af det opståede kapitaltab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 48 valgt at indregne forslag til udbytte som gæld i balancen.

Generelt om indregning og måling:

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost herunder.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter er medregnet med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat:

Skat af årets skattepligtige indkomst er afsat med 25%. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes ikke i balancen, men oplyses som en note i årsregnskabet.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Anlægsaktiver optages til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne er

baseret på aktivernes forventede levetid, og der er i al væsentlighed anvendt følgende forventede brugstider ved beregningen af afskrivningerne:

Grundværdi	afskrives ikke
Bygning	50 år

Udover årets ordinære afskrivning foretages nedskrivning til genindvindingsværdien på balancedatoen, såfremt denne er lavere end den bogførte værdi.

Driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum under kr. 12.300 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) under kr. 12.300 samt udgifter til udvikling, tilretning mv. af edb-systemer udgiftsføres i det år, hvor udgiften er afholdt.

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

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		72.000	71.421
Andre eksterne omkostninger		-36.971	-41.502
Bruttoresultat		35.029	29.919
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-19.022	-19.022
Resultat af ordinær primær drift		16.007	10.897
Andre finansielle indtægter		13	22
Øvrige finansielle omkostninger		-20.586	-27.342
Ordinært resultat før skat		-4.566	-16.423
Ekstraordinært resultat før skat		-4.566	-16.423
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-4.566	-16.423
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	0
Overført resultat		-4.566	-16.423
I alt		-4.566	-16.423

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger		917.934	936.956
Materielle anlægsaktiver i alt	3	917.934	936.956
Anlægsaktiver i alt		917.934	936.956
Periodeafgrænsningsposter		0	5.952
Tilgodehavender i alt		0	5.952
Likvide beholdninger		36.068	21.112
Omsætningsaktiver i alt		36.068	27.064
AKTIVER I ALT		954.002	964.020

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-1.079.576	-1.075.010
Egenkapital i alt	4	-954.576	-950.010
Gæld til realkreditinstitutter		1.208.000	1.208.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.208.000	1.208.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.500	11.000
Anden gæld		689.078	695.030
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		700.578	706.030
Gældsforpligtelser i alt		1.908.578	1.914.030
PASSIVER I ALT		954.002	964.020

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Årets ordinære afskrivninger	19.022	19.022
Nedskrivning til genindvindingsværdi	0	0
	<u>19.022</u>	<u>19.022</u>

2. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Det kan oplyses, at negativ udskudt skat pr. 30. september 2013 udgør tkr. 260. Dette beløb er ikke medregnet i selskabets balance pr.30. september 2013.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Bygninger mv. kr.
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2012	<u>1.620.852</u>
Årets tilgang	0
Årets afgang til kostpriser	0
Anskaffelsessum pr. 30. september 2013	<u>1.620.852</u>
Afskrivninger pr. 1. oktober 2012	683.896
Årets af- og nedskrivninger	19.022
Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	0
Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2013	<u>702.918</u>
Balanceværdi pr. 30. september 2013	<u>917.934</u>

Seneste ejendomsvurdering (2012) udgør kr. 1.050.000, heraf grund kr. 116.800.

4. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.
Saldo pr. 1. oktober 2012	125.000	-1.075.010
Årets resultat	0	-4.566
Årets udbytte	0	0
Saldo pr. 30. september 2013	125.000	-1.079.576

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Senere en 5 år fra balancedagen forfalder tkr. 1.208 af restgælden.

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Trods prisudviklingen på ejendomsmarkedet har ledelsen vurderet, at selskabets årsrapport kan aflægges med fortsat drift for øje. Dette skal ses med baggrund i følgende:

a) Selskabets faste ejendom har i hele regnskabsperioden været udlejet, ligesom lejligheden efter regnskabsårets afslutning fortsat er udlejet.

b) Selskabet påtænker ikke at afhænde ejendommen, så længe markedsprisen for selskabets faste ejendom er væsentlig lavere end belåningen.

c) Selskabets løbende likviditetsbehov er forholdsvis beskedent og forventes at kunne imødekommes ved ejernes løbende tilførsel af denne likviditet. For regnskabsåret 2012/2013 har der været en positiv selvfinansiering på tkr. 15, hvorfor der ikke har været behov for tilførsel af kapital fra ejerne.

d) Af anden gæld tkr. 689 udgør gæld til ejere eller ejerrelaterede kreditorer tkr. 673, hvor selskabet kan vente med afvikling af mellemværendet, til selskabets økonomiske situation ændrer sig igen, og hvor det grundet selskabets åbenbare insolvens er aftalt, at mellemværendet ikke forrentes.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom, der har en bogført værdi pr. 30. september 2013 på kr. 917.934, er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst hæftelse kr.	Gæld pr. 30/9 2012 kr.
1. Ejerpantebrev overfor ejerlejlighedsforening	40.000	0
2. Realkreditpantebrev	1.208.000	1.208.000
3. Ejerpantebrev overfor pengeinstitut	500.000	0
	1.748.000	1.208.000

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser udover sædvanlige garantiforpligtelser på solgte tjenesteydelser mv.