



Tlf: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

KIRI INVEST APS

ÅRSRAPPORT

2012

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2013**

Henning Gudnitz

CVR-NR. 20 75 78 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kiri Invest ApS Tålførvej 34 8250 Egå
	Telefon: 86 15 99 44 Telefax: 86 15 76 33
	CVR-nr.: 20 75 78 76 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Gudnitz
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Handelsbanken Europaplads 16 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Kiri Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. maj 2013

Direktion

Henning Gudnitz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Kiri Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kiri Invest 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 vores revision 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 tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Som omtalt i ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling er selskabets kapitalandel i den associerede virksomhed Århusbugten Invest A/S indregnet til tkr. 6.539 svarende til den forholdsmæssige andel af den indre værdi i den associerede virksomhed. Vi tager forbehold for værdiansættelsen af kapitalandelen, idet de efter vores opfattelse værdiansat tkr. 6.539 for højt. Ved nedskrivning heraf er årets resultat og egenkapitalen angivet tkr. 6.539 for højt.

Selskabet har efter vores opfattelse mistet sit indtægtsgrundlag, hvorfor vi er uenige med ledelsen i, at årsregnskabet er aflagt efter going concern-princippet. Efter vores opfattelse burde aktiverne og forpligtelserne være indregnet efter realisationsprincippet. Vi mener ikke, at selskabet er en going concern, idet ny indtægtsskabende aktivitet ikke er påbegyndt. Vi tager derfor forbehold for, at regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

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.

Århus, den 28. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Niels Balshøj
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering i værdipapirer samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandel i den associerede virksomhed Århusbugten Invest A/S er i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis indregnet til den forholdsmæssige andel af indre værdi, som på balancedagen udgør tkr. 6.539 tkr. Århusbugten Invest A/S' væsentligste aktivitet er investering i ejendomme, som indregnes til dagsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Som følge af situationen på ejendomsmarkedet opstået efter finanskrisen er der usikkerhed forbundet med de anvendte afkastkrav og dermed den indregnede værdi af kapitalandelen.

Der henvises til noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling".

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kiri Invest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres og indtægstføres i henhold til lejekontrakter i takt med levering af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0-100%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det 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 dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		197.019	116.337
Andre driftsomkostninger.....		-2.000.000	0
Af- og nedskrivninger.....		-78.036	-78.035
DRIFTSRESULTAT		-1.881.017	38.302
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.....		315.395	247.983
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		-28.640	0
Andre finansielle indtægter.....		335.852	393.597
Andre finansielle omkostninger.....		-2.061.518	-527.941
RESULTAT FØR SKAT		-3.319.928	151.941
Skat af årets resultat.....	1	-523.968	-33.287
ÅRETS RESULTAT		-3.843.896	118.654
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode.....		-66.478	4.345.515
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.777.418	-4.226.861
I ALT		-3.843.896	118.654

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		9.344.857	9.422.893
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		19.300	19.300
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.364.157	9.442.193
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		8.979.038	9.045.516
Andre værdipapirer.....		61.278	114.918
Finansielle anlægsaktiver.....	3	9.040.316	9.160.434
ANLÆGSAKTIVER.....		18.404.473	18.602.627
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		400.002	4.900.002
Udskudte skatteaktiver.....		0	411.286
Andre tilgodehavender.....		288.791	360.283
Tilgodehavender.....		688.793	5.671.571
Likvider.....		0	35
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		688.793	5.671.606
AKTIVER.....		19.093.266	24.274.233

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode.....		4.279.037	4.345.515
Overført overskud.....		1.859.308	6.018.599
EGENKAPITAL.....	4	6.263.345	10.489.114
Hensættelse til udskudt skat.....		112.682	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		112.682	0
Valutalån.....		0	6.346.048
Valutalån.....		0	3.794.251
Banklån.....		12.324.957	3.002.774
Deposita.....		11.062	11.062
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.336.019	13.154.135
Gæld til pengeinstitutter.....		181.844	123.968
Anden gæld.....		199.376	507.016
Kortfristede gældsforpligtelser.....		381.220	630.984
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.717.239	13.785.119
PASSIVER.....		19.093.266	24.274.233
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	523.968	33.287	
	523.968	33.287	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2012.....	9.735.037	19.300	
Kostpris 31. december 2012.....	9.735.037	19.300	
Afskrivninger 1. januar 2012.....	312.144	0	
Årets afskrivninger	78.036	0	
Afskrivninger 31. december 2012.....	390.180	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	9.344.857	19.300	
 Finansielle anlægsaktiver			 3
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2012.....	200.000	4.500.000	100.000
Kostpris 31. december 2012.....	200.000	4.500.000	100.000
Opskrivninger 1. januar 2012.....	-200.000	4.545.516	-26.739
Årets opskrivninger	0	315.395	-11.983
Egenkapitalbevægelser.....	0	-381.873	0
Opskrivninger 31. december 2012.....	-200.000	4.479.038	-38.722
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012..	0	8.979.038	61.278
 Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Knebel Vig Invest ApS.....	0	0	50
	0	0	

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Århusbugten Invest A/S.....	26.157.073	600.916	25
HMT Ejendoms Invest A/S.....	12.198.847	825.832	20
	38.355.920	1.426.748	

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for netto opskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	125.000	4.345.515	6.018.599	10.489.114
Andre reguleringer.....			-381.873	-381.873
Forslag til årets resultatdisponering.....		-66.478	-3.777.418	-3.843.896
Egenkapital 31. december 2012.....	125.000	4.279.037	1.859.308	6.263.345

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Valutalån.....	6.346.048	0	0	0
Valutalån.....	3.794.251	0	0	0
Banklån.....	3.002.774	12.324.957	0	12.324.957
Deposita.....	11.062	11.062	0	0
	13.154.135	12.336.019	0	12.324.957

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for engagement med Handelsbanken er der oprettet ejerpantebreve for kr. 12.000.0000 kr. i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2012 tkr. 9.345.

Til sikkerhed for engagement med Handelsbanken, er der givet transport i selskabets huslejeindtægter.

Selskabet har stillet prorata (5%) selvskyldnerkaution sammen med andre selskabet og personer for kr. 5.400.000 vedrørende Rønnegaardsparken ApS engagement overfor Hobro Sparekasse.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution sammen med andre selskaber og personer for kr. 3.000.000 vedrørende Århusbugten Invest A/S engagement overfor Nordea.

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****7**

Selskabets kapitalandel i den associerede virksomhed Århusbugten Invest A/S er i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis indregnet til den forholdsmæssige andel af indre værdi, som på balancedagen udgør tkr. 6.539 tkr. Århusbugten Invest A/S' væsentligste aktivitet er investering i ejendomme, som indregnes til dagsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Som følge af situationen på ejendomsmarkedet opstået efter finanskrisen er der usikkerhed forbundet med de anvendte afkastkrav og dermed den indregnede værdi af kapitalandelen.

Selskabet har efter vores opfattelse mistet sit indtægtsgrundlag, hvorfor vi er uenige med ledelsen i, at årsregnskabet er aflagt efter going concern-princippet. Efter vores opfattelse burde aktiverne og forpligtelserne være indregnet efter realisationsprincippet. Vi mener ikke, at selskabet er en going concern, idet ny indtægtsskabende aktivitet ikke er påbegyndt. Vi tager derfor forbehold for, at regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.