



K.J. Aktieinvest ApS

CVR-nr. 25 77 01 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2013.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K.J. Aktieinvest 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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 24. juni 2013

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i K.J. Aktieinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.J. Aktieinvest 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1, som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi endvidere gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvori selskabets ledelse redegør for reetableringen af selskabskapitalen.

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.

Randers, den 24. juni 2013

Kvist & Jensen

Statsautoriserede revisorer A/S

Jacob V. Kvist

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.J. Aktieinvest ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 25 77 01 96
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriserede revisorer A/S
Modervirksomhed	KJ Invest ApS, Randers
Associeret virksomhed	Danish Property Development A/S, Randers

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af investering, kapitalanlæg og handel.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.453 t.kr. mod -5.187 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2013. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværender med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2013.

Betingelserne for den fortsatte drift er, at tomgangen i koncernselskaberne reduceres eller der frasælges aktiver i koncernselskaberne, og at der fortsat er velvilje fra koncernselskabernes finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2012 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregningen af værdien af kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede og associerede selskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

Selskabet forventer at reetablere selskabskapitalen ved indtjening i associerede virksomheder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.J. Aktieinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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, 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

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 dattervirksomheder.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed 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.

Associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed 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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække denne virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K.J. Aktieinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Andre eksterne omkostninger	-26.111	-18.340
Resultat før finansielle poster	-26.111	-18.340
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed efter skat	-2.024.779	-5.517.013
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	564.847	475.643
Andre finansielle indtægter	216.115	15.131
2 Andre finansielle omkostninger	0	-31.968
Resultat før skat	-1.269.928	-5.076.547
Skat af årets resultat	-183.422	-110.100
Årets resultat	-1.453.350	-5.186.647
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.453.350	-5.186.647
Disponeret i alt	-1.453.350	-5.186.647

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandel i associeret virksomhed	0	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>798.310</u>	<u>612.021</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>798.310</u>	<u>612.021</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>798.310</u>	<u>612.021</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.231.217	8.796.768
	Andre tilgodehavender	<u>1.689.634</u>	<u>1.689.634</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.920.851</u>	<u>10.486.402</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.492</u>	<u>72.405</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.938.343</u>	<u>10.558.807</u>
	Aktiver i alt	<u>11.736.653</u>	<u>11.170.828</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	-7.514.965	-5.988.652
Egenkapital i alt	-7.014.965	-5.488.652
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	17.818.921	15.721.179
Hensatte forpligtelser i alt	17.818.921	15.721.179
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	47.650	95.579
Gæld til associerede virksomheder	16.766	0
Selskabsskat	181.263	105.755
Anden gæld	687.018	736.967
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	932.697	938.301
Gældsforpligtelser i alt	932.697	938.301
Passiver i alt	11.736.653	11.170.828
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2013. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværender med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2013.

Betingelserne for den fortsatte drift er, at tomgangen i koncernselskaberne reduceres eller der frasælges aktiver i koncernselskaberne, og at der fortsat er velvilje fra koncernselskabernes finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2012 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregningen af værdien af kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede og associerede selskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>0</u>	<u>31.968</u>
	<u>0</u>	<u>31.968</u>

Noter

	31/12 2012	31/12 2011
3. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Anskaffelsessum 1. januar 2012	3.645.248	5.290.938
Afgang i årets løb	0	-1.645.690
Kostpris 31. december 2012	3.645.248	3.645.248
Opskrivning 1. januar 2012	-19.366.427	-13.529.155
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.024.779	-5.517.013
Årets tilbageførsler på afgang	0	-320.259
Andre kapitalbevægelser associeret virksomhed	-72.963	0
Nedskrivninger 31. december 2012	-21.464.169	-19.366.427
Overført til hensatte forpligtelser	17.818.921	15.721.179
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	17.818.921	15.721.179
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	0	0
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Danish Property Development A/S	Randers	25 %
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2012	500.000	500.000
	500.000	500.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-5.988.652	-482.249
Årets overførte overskud eller underskud	-1.453.350	-5.186.647
Egenkapitalregulering kapitalandele	-72.963	-319.756
	-7.514.965	-5.988.652
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i værdipapirdepot og depotafkast konto.		

Noter

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgives ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskabers banklån.