

K. A. Invest Århus ApS

Ormslevvej 177, 8260 Viby J

CVR-nr. 25 48 17 20

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

20/4 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Knudsen', written over a horizontal line.

Kurt Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K. A. Invest Århus 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 17. juni 2016

Direktion



Kurt Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i K. A. Invest Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. A. Invest Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 17. juni 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Kai Ambrosius
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K. A. Invest Århus ApS Ormslevvej 177 8260 Viby J
	CVR-nr.: 25 48 17 20 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

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel, investering, køb, salg og leasing af fast ejendom, herunder investering i værdipapir samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret indtægtsført selskabets gæld med Handels- og Investeringselskabet af 4. september 1991, Århus ApS. Indtægtsførelse af mellemregningen tkr. 1.263 skyldes konkurs hos selskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2015.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 119.122 mod 93.878 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 64.828 mod 16.830 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet fået eftergivet den i årsrapporten indregnede gæld på 1.263 t.kr. Gælden er blevet eftergivet i forbindelse med, at fordringshaver er gået konkurs, hvor konkursen er afsluttet i april 2016 uden krav mod selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. A. Invest Århus 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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	119.122	93.878
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	-32.655
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	256	0
Andre finansielle indtægter	4	13
2 Øvrige finansielle omkostninger	-36.342	-39.413
Resultat før skat	83.040	21.823
Skat af årets resultat	-18.212	-4.993
Årets resultat	64.828	16.830
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	64.828	16.830
Disponeret i alt	64.828	16.830

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	2.700.000	2.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	8.931	27.143
Andre tilgodehavender	13.221	13.221
Tilgodehavender i alt	<u>22.152</u>	<u>40.364</u>
Likvide beholdninger	<u>18.373</u>	<u>10.638</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>40.525</u>	<u>51.002</u>
Aktiver i alt	<u>2.740.525</u>	<u>2.751.002</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for opskrivninger	0	367.418
6 Overført resultat	-117.078	-549.323
Egenkapital i alt	<u>7.922</u>	<u>-56.905</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	1.278.796	1.279.052
Deposita	41.814	41.514
Anden gæld	1.263.100	1.263.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.583.710</u>	<u>2.583.666</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.098	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.060	15.000
Anden gæld	125.735	209.241
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>148.893</u>	<u>224.241</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.732.603</u>	<u>2.807.907</u>
Passiver i alt	<u>2.740.525</u>	<u>2.751.002</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har pr. 31.12.2015 tabt hele sin egenkapital og er derved omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Ud fra drøftelser med selskabets pengeinstitut, er det selskabets forventning, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at fortsætte driften for det kommende år. Ledelsen aflægger regnskabet under forudsætning om fortsat drift, men ledelsen gør opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er forbundet med usikkerhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.546	1.846
Andre finansielle omkostninger	30.796	37.567
	<u>36.342</u>	<u>39.413</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.210.108</u>	<u>2.210.108</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.210.108</u>	<u>2.210.108</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	<u>489.892</u>	<u>489.892</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>489.892</u>	<u>489.892</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.700.000</u>	<u>2.700.000</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	367.418	367.418
Overført til "overført resultat"	-367.418	0
	<u>0</u>	<u>367.418</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-549.324	-566.153
Årets overførte overskud eller underskud	64.828	16.830
Overført fra "reserve for opskrivninger"	367.418	0
	<u>-117.078</u>	<u>-549.323</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.278.796	1.279.052
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.278.796</u>	<u>1.279.052</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.278.796</u>	<u>1.279.052</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.279 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.700 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene står tillige til sikkerhed for følgende selskabers engagement med Sparekasen Kronjylland:		
Kurt Knudsen ApS, CVR 30 17 55 73		
9. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et krav vedrørende en lejer, som ligger i huslejenævnet. Selskabet har gjort krav på t.kr. 39, det er dog uvist om selskabet modtager tilgodehavendet.		

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Kurt Knudsen, Ormslevvej 177, 8260 Viby J