

Kurt Knudsen ApS

Ormslevvej 177, 8260 Viby J

CVR-nr. 30 17 55 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

20/6 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	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kurt Knudsen 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 17. juni 2016

Direktion



Kurt Knudsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Kurt Knudsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kurt Knudsen 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 Ethiske 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	Kurt Knudsen ApS Ormslevvej 177 8260 Viby J
	CVR-nr.: 30 17 55 73
	Stiftet: 18. december 2006
	Hjemsted: Aarhus
	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
Modervirksomhed	Kurt Knudsen Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom, værdipapirer og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

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 174.384 mod 167.270 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 54.764 mod 225.423 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital og er derved omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Selskabets ledelse overvejer mulighederne for at reetablere selskabets kapital. Ledelsen aflægger regnskabet under forudsætning om forsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kurt Knudsen 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 salg og 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
---	-------

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Kurt Knudsen ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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	174.384	167.270
Værdiregulering af investeringsejendomme	-22.060	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.861	-5.861
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	-11.375
Resultat før finansielle poster	146.463	150.034
Andre finansielle indtægter	50.511	47.723
2 Øvrige finansielle omkostninger	-53.529	-90.849
Resultat før skat	143.445	106.908
Skat af årets resultat	-88.681	118.515
Årets resultat	54.764	225.423
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	54.764	225.423
Disponeret i alt	54.764	225.423

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.166	41.027
4	Investeringsjendomme	7.476.794	7.476.794
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.511.960</u>	<u>7.517.821</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.511.960</u>	<u>7.517.821</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	155.034	118.515
	Andre tilgodehavender	298.413	260.247
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>6.728</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>453.447</u>	<u>385.490</u>
	Likvide beholdninger	<u>40.289</u>	<u>26.181</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>493.736</u>	<u>411.671</u>
	Aktiver i alt	<u>8.005.696</u>	<u>7.929.492</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-3.034.924	-3.089.688
	Egenkapital i alt	<u>-2.909.924</u>	<u>-2.964.688</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	<u>68.500</u>	<u>68.500</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>68.500</u>	<u>68.500</u>
	Gæld til pengeinstitutter	10.580.684	10.580.684
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	144.290	0
	Anden gæld	<u>122.146</u>	<u>244.996</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.847.120</u>	<u>10.825.680</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.915.620</u>	<u>10.894.180</u>
	Passiver i alt	<u>8.005.696</u>	<u>7.929.492</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	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		
Andre finansielle omkostninger	<u>53.529</u>	<u>90.849</u>
	<u>53.529</u>	<u>90.849</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	<u>58.610</u>	<u>58.610</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>58.610</u>	<u>58.610</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	<u>-17.583</u>	<u>-5.861</u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-5.861</u>	<u>-11.722</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-23.444</u>	<u>-17.583</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>35.166</u>	<u>41.027</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	8.469.467	8.469.467
Tilgang i årets løb	22.060	0
Kostpris 31. december 2015	8.491.527	8.469.467
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-992.673	-992.673
Årets regulering til dagsværdi	-22.060	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-1.014.733	-992.673
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	7.476.794	7.476.794

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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

	31/12 2015	31/12 2014
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-3.089.688	-3.315.111
Årets overførte overskud eller underskud	54.764	225.423
	-3.034.924	-3.089.688

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevene står tillige til sikkerhed for følgende selskabers engagement med Sparekassen Kronjylland:

K.A Invest Århus ApS, CVR 25 48 17 20

Noter

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har indregnet tilgodehavende hos tillknyttede virksomhed kr. 1.218.446 til værdi kr. 190.714.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kurt Knudsen Holding ApS, CVR-nr. 29970734 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt t.kr. 144, hvoraf t.kr. 0 er indregnet i balancen. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Kurt Knudsen Holding ApS, Ormslevvej 177, 8260 Viby J