

CNK Ejendomme ApS

CVR-nr. 27 55 36 56

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2015.

Claus Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for CNK Ejendomme 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 31. maj 2015

Direktion

Claus Nørgaard Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i CNK Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for CNK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 31. maj 2015

BRANDT

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Tage Gamborg Holm
statsautoriseret revisor

Niels Brandt
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

CNK Ejendomme ApS

Industrivej 32

7900 Nykøbing

CVR-nr.: 27 55 36 56

Hjemsted: Morsø

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Claus Nørgaard Kristensen

Revisor

BRANDT

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Thyparken 10

7700 Thisted

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CNK Ejendomme 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af 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 sambeskattede 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

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

Tilgodehavender

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	1.042.161	1.411.188
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.029.135	-777.705
Driftsresultat	13.026	633.483
Øvrige finansielle omkostninger	-493.475	-388.665
Resultat før skat	-480.449	244.818
3 Skat af årets resultat	58.520	95.075
Årets resultat	-421.929	339.893
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	339.893
Disponeret fra overført resultat	-421.929	0
Disponeret i alt	-421.929	339.893

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>8.278.677</u>	<u>10.807.812</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.278.677</u>	<u>10.807.812</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.278.677</u>	<u>10.807.812</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	229.651	365.206
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>58.520</u>	<u>95.075</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>288.171</u>	<u>460.281</u>
	Likvide beholdninger	<u>175.049</u>	<u>206.884</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>463.220</u>	<u>667.165</u>
	Aktiver i alt	<u>8.741.897</u>	<u>11.474.977</u>

Balance 31. december
Passiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	-33.718.539	-33.296.611
Egenkapital i alt	-33.218.539	-32.796.611
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.213.282	16.722.953
Gæld til pengeinstitutter	24.334.638	24.334.638
Deposita	115.000	109.401
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.662.920	41.166.992
Kortfristet del af langfristet gæld	1.054.887	1.070.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Anden gæld	2.230.629	2.022.073
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.297.516	3.104.596
Gældsforpligtelser i alt	41.960.436	44.271.588
Passiver i alt	8.741.897	11.474.977

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom

Selskabets økonomiske stilling og kapitalberedskab

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er som forventet.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer at der indgås aftale om afhændelse af udlejningsejendommen i 2015.

Kapitalforhold

Som en konsekvens af tidligere og indeværende års underskud og nedskrivninger, er hele anpartskapitalen tabt. Selskabet er ikke i stand til ved egen indtjening at retablere egenkapitalen, det kræver en nedskrivning af gældsforpligtelserne.

Kapitalberedskab og fortsat drift

Det forventes, at der indgås aftale om afhændelse af ejendommen. Alternativt forventes det at driften kan opretholdes da der er indgået en aftale med panthavere frem til udgangen af 2017 på de nuværende vilkår og kreditfaciliteter.

	2014	2013
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	740.440	777.705
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	288.695	0
	1.029.135	777.705
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-58.520	-95.075
	-58.520	-95.075

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2014	41.735.842
Afgang	<u>-1.863.223</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>39.872.619</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	30.928.030
Årets afskrivninger	740.440
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-74.528</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2014	<u>31.593.942</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>8.278.677</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014	<u>31.000.000</u>

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-33.296.610	-33.636.504
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-421.929</u>	<u>339.893</u>
	<u>-33.718.539</u>	<u>-33.296.611</u>

Noter

			<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.054.887	9.953.685	15.268.169	17.793.476
Gæld til pengeinstitutter	0	24.334.638	24.334.638	24.334.638
Deposita	0	115.000	115.000	109.401
	<u>1.054.887</u>	<u>34.403.323</u>	<u>39.717.807</u>	<u>42.237.515</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.268 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 8.279 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Morsø Stålbyg ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 48 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: xx t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.