

CNK Ejendomme ApS

CVR-nr. 27 55 36 56

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2014.

Claus Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 11. juni 2014

Direktion

Claus Nørgaard Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CNK Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CNK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse forventer, at nuværende finansieringskilder fortsat vil stille tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed. Endvidere henvises til omtalen i note 1, hvor ledelsen redegør for den forventede udvikling og selskabets kapitalforhold, herunder at de forventer positiv indtjening i 2014 og fremover.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven ikke indsendt efterangivelser vedrørende tidligere år til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke indsendt årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Thisted, den 11. juni 2014

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

Revision

BRANDT

statsautoriseret revisionspartnerselskab

Thyparken 10

7700 Thisted

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling svarer til ledelsens forventninger.

Den forventede udvikling

Det forventes at 2014 vil ligge på niveau med 2013 da der ikke er nogen ændringer i driften.

Selskabet forventer ikke at kunne retablere egenkapitalen ved egen indtjening, da det kræver en nedskrivning af gældsforpligtelserne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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

Lejeindtægter vedrørende udlejningssejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	1.411.188	1.006.187
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-777.705</u>	<u>-777.705</u>
Driftsresultat	633.483	228.482
Andre finansielle indtægter	0	24
Andre finansielle omkostninger	<u>-388.665</u>	<u>-601.625</u>
Resultat før skat	244.818	-373.119
3 Skat af årets resultat	<u>95.075</u>	<u>0</u>
Årets resultat	339.893	-373.119
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	339.893	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-373.119</u>
Disponeret i alt	339.893	-373.119

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	10.807.812	11.585.518
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.807.812</u>	<u>11.585.518</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.807.812</u>	<u>11.585.518</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	365.206	0
	Tilgodehavende selskabsskat	95.075	0
	Tilgodehavender i alt	<u>460.281</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>206.884</u>	<u>158.770</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>667.165</u>	<u>158.770</u>
	Aktiver i alt	<u>11.474.977</u>	<u>11.744.288</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	-33.296.611	-33.636.504
	Egenkapital i alt	-32.796.611	-33.136.504
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	16.722.953	17.577.070
	Gæld til pengeinstitutter	24.334.638	24.334.638
	Deposita	109.401	55.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.166.992	41.966.708
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.070.523	1.183.573
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.506
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
	Anden gæld	2.022.073	1.717.005
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.104.596	2.914.084
	Gældsforpligtelser i alt	44.271.588	44.880.792
	Passiver i alt	11.474.977	11.744.288

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Selskabets økonomiske stilling og kapitalberedskab

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er som forventet.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et resultat i 2014 på niveau med 2013

Kapitalforhold

Som en konsekvens af tidligere 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 driften kan opretholdes da der er indgået en aftale med panthaverne frem til udgangen af 2017 på din nuværende vilkår og kreditfaciliteter.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>777.705</u>	<u>777.705</u>
	<u>777.705</u>	<u>777.705</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	<u>-95.075</u>	<u>0</u>
	<u>-95.075</u>	<u>0</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013	41.735.842
Kostpris 31. december 2013	41.735.842
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	30.150.325
Årets afskrivninger	777.705
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	30.928.030
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	10.807.812
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	9.500.000

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	500.000	500.000
	500.000	500.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-33.636.504	-33.263.385
Årets overførte overskud eller underskud	339.893	-373.119
	-33.296.611	-33.636.504

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.070.523	0	17.793.476	18.760.643
Gæld til pengeinstitutter	0	0	24.334.638	24.334.638
Deposita	0	0	109.401	55.000
	1.070.523	0	42.237.515	43.150.281

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.793 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 10.808 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.