

CNK Ejendomme ApS

CVR-nr. 27 55 36 56

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2013.

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 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 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 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.

Nykøbing, den 30. maj 2013

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 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 vor 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 2013 og fremover, hvilket også er en forudsætning for værdien af det indregnede udskudte skatteaktiv i balancen.

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 30. maj 2013

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

RevisionBRANDT, 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 2013 vil ligge på niveau med 2012 da der ikke er nogen ændringer i driften.

Selskabet forventer ikke at kunne retablere egenkapitalen ved egen indtjening, 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.

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.

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 CNK Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	1.006.187	3.629.916
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-777.705	-740.440
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	-27.891.740
Resultat før finansielle poster	228.482	-25.002.264
Andre finansielle indtægter	24	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-7.054.078
Andre finansielle omkostninger	-601.625	-1.914.177
Resultat før skat	-373.119	-33.970.519
3 Skat af årets resultat	0	211.969
Årets resultat	-373.119	-33.758.550
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-373.119	-33.758.550
Disponeret i alt	-373.119	-33.758.550

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>11.585.518</u>	<u>10.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.585.518</u>	<u>10.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.585.518</u>	<u>10.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>158.770</u>	<u>9.476</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>158.770</u>	<u>9.476</u>
	Aktiver i alt	<u>11.744.288</u>	<u>10.509.476</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	-33.636.504	-33.263.385
Egenkapital i alt		-33.136.504	-32.763.385
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	17.577.070	17.980.070
	Gæld til pengeinstitutter	24.334.638	24.334.638
	Deposita	55.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.966.708</u>	<u>42.314.708</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.183.573	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.506	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	17.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	25.717
	Anden gæld	1.717.005	915.436
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.914.084</u>	<u>958.153</u>
Gældsforpligtelser i alt		44.880.792	43.272.861
Passiver i alt		11.744.288	10.509.476

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 2013 på niveau med 2012

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>2012</u>	<u>2011</u>
2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>777.705</u>	<u>740.440</u>
	<u>777.705</u>	<u>740.440</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	<u>0</u>	<u>-211.969</u>
	<u>0</u>	<u>-211.969</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012	39.872.620
Tilgang	1.863.223
Kostpris 31. december 2012	41.735.843
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	29.372.620
Årets afskrivninger	777.705
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	30.150.325
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	11.585.518
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	9.500.000

31/12 2012 31/12 2011

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2012	500.000	500.000
	500.000	500.000

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2012	-33.263.385	-33.263.385
Årets overførte overskud eller underskud	-373.119	0
	-33.636.504	-33.263.385

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	1.183.573	13.129.650	18.760.643	17.980.070
Gæld til pengeinstitutter	0	0	24.334.638	24.334.638
	1.183.573	13.129.650	43.095.281	42.314.708

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.761 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 11.585 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.