

CLAS Ejendomme ApS

Gedser Landevej 31
4873 Væggerløse

CVR nr.: 33 75 64 96

ÅRSRAPPORT

1. juli 2013 - 30. juni 2014

3. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den ¹⁴/₁₀ 2014.



Lars Skotte Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

CLAS Ejendomme ApS
Gedser Landevej 31
4873 Væggerløse

CVR nr.: 33 75 64 96
Regnskabsår: 1.7.2013 - 30.6.2014
Hjemstedskommune: Guldborgsund

Direktion

Lars Skotte Andersen

Revisor

ØERNES REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab
Langgade 4
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

FIH ERHVERVSBANK A/S
Langelinie Allé 43
2100 København Ø

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1.7.2013 - 30.6.2014 for CLAS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.7.2013 - 30.6.2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 18. september 2014

Direktion



Lars Skotte Andersen
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i CLAS Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for CLAS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 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 skal udtrykke 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Der er ikke beregnet husleje vedrørende selskabets udlejning til datterselskab. Der burde efter vores opfattelse være beregnet husleje på markedsvilkår mellem moderselskab og datterselskab.

Afkræftende konklusion

På grundlag af det udførte review er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Nettovirkningen på egenkapitalen pr. 30. juni 2014 af det nævnte forhold anses ikke for at være væsentligt.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores afkræftende konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat positive driftsresultater samt, at den nødvendige finansiering vil være til rådighed. Disse forhold, sammen med de i note 1 øvrige nævnte forhold, indikerer, at der er en usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

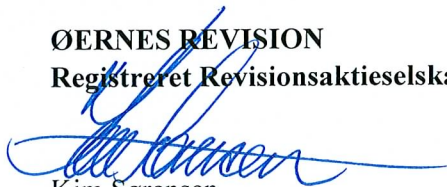
Vores review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 18. september 2014

ØERNES REVISION

Registreret Revisionsaktieselskab



Kim Sørensen

Registreret revisor

FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udøve bygge- og anlægsvirksomhed samt drift og køb/salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Kun en del af ejendommen er udlejet mod betaling af husleje, hvorfor indtægterne på nuværende tidspunkt ikke er tilstrækkelige til at kunne dække afviklingen af den i ejendommen indestående gæld. Det er derfor aftalt med långiverne, at der kun betales renter af lånene, og at der halvårligt sker forhandling af vilkårene samt at der i forlængelse heraf tages stilling til om der vil være mulighed for at påbegynde afvikling af lånene.

Der arbejdes på en tilfredsstillende økonomisk udlejning af ejendommen, hvilket er nødvendigt for at selskabet kan opnå en rentabel drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning, indtruffet begivenheder, udover det i årsrapporten nævnte, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af denne.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer en økonomisk tilfredsstillende udlejning af ejendommen, med et deraf forventet positivt driftsresultat til følge.

Selskabet forventer over en årrække, ved egen indtjening, at kunne reetablere egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes efter faktureringsmetoden.

Resultat efter skat fra dattervirksomhed indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen. Afskrivning på eventuel goodwill, modregnes i indtægten fra datter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administrationsomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 24,5%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af omsætningsaktiver og anlægsaktiver.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning og er sambeskattet med datterselskabet Malerxperten Nykøbing F. ApS. Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med myndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som selskabsskat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris, der udgør den kontante anskaffelsessum med tillæg af omkostninger direkte forbundet med købet, med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på bygningernes forventede brugstider, der vurderes til 50 år.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-50%

Småanskaffelser samt aktiver med en forventet levetid på under 3 år omkostningsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, tab under andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen medtages til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi, værdiansættes til kr. 0.

Tilgodehavender hos dattervirksomheder med en negativ regnskabsmæssig indre værdi, nedskrives med andelen af den negative indre værdi, i det omfang tilgodehavendet vurderes at være uerholdigt efter en sædvanlig vurdering af debtors betalingsevne.

Overstiger den negative regnskabsmæssige indre værdi tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datterselskabets underbalance.

Reserve for nettoopskrivning

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven er en fælles nettoreserve for alle dattervirksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstab) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet som passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske enhed.

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. I årsrapporten er anvendt en skattesats på 22%.

Resultatopgørelse for perioden 1.7.2013 - 30.6.2014

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Bruttofortjeneste	358.257	394.212
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-63.887</u>	<u>-62.764</u>
Resultat før finansielle poster	294.370	331.448
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	162.504	60.956
Andre finansielle indtægter	95	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-345.699</u>	<u>-346.977</u>
Ordinært resultat før skat	111.270	45.427
Skat af årets resultat	<u>11.271</u>	<u>-4.670</u>
Årets resultat	<u>122.541</u>	<u>40.757</u>
Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	162.504	60.956
Overført resultat	<u>-39.963</u>	<u>-20.199</u>
Resultatdisponering i alt	<u>122.541</u>	<u>40.757</u>

Balance pr. 30. juni 2014

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.446.328	7.510.215
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.446.328</u>	<u>7.510.215</u>
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	303.460	140.956
Udskudt skatteaktiv	73.215	61.944
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>376.675</u>	<u>202.900</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.823.003</u>	<u>7.713.115</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	51.924	251.533
Periodeafgrænsningsposter	0	19.527
Tilgodehavender i alt	<u>51.924</u>	<u>271.060</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	79.044	22.086
Likvide beholdninger i alt	<u>79.044</u>	<u>22.086</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>130.968</u>	<u>293.146</u>
AKTIVER I ALT	<u>7.953.971</u>	<u>8.006.261</u>

Balance pr. 30. juni 2014

<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
	80.000	80.000
	223.460	60.956
	-260.004	-220.042
4	<u>43.456</u>	<u>-79.086</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
	5.745.179	7.519.795
5	<u>5.745.179</u>	<u>7.519.795</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
6	1.774.616	0
	0	137.557
	80.359	77.268
	310.361	350.727
	<u>2.165.336</u>	<u>565.552</u>
Gældsforpligtelser i alt		
	<u>7.910.515</u>	<u>8.085.347</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>7.953.971</u>	<u>8.006.261</u>
1	Going concern	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Eventualforpligtigelser	

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
1 Going concern		
Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fortsat opnås positive driftsresultater samt at der stilles den nødvendige finansiering til rådighed fra kreditinstitutter, leverandører samt privatpersoner på de nuværende vilkår. Der er intet der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, mindst 12 måneder fra balancedagen. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	80.000	80.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Nettoopskrivninger primo	60.956	0
Andel i årets resultat	162.504	60.956
Nettoopskrivninger ultimo	<u>223.460</u>	<u>60.956</u>
Bogført værdi ultimo	<u><u>303.460</u></u>	<u><u>140.956</u></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Malerxperten Nykøbing F., Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F. (ejerandel 100%) CVR nr. 34 45 87 74		
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	3.091	3.206
Andre finansielle omkostninger	342.608	343.771
	<u><u>345.699</u></u>	<u><u>346.977</u></u>

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
4 Egenkapital		
Anpartskapital		
Der er ikke udstedt anparter. Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.		
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Overført fra sidste år	60.956	0
Årets opskrivning	<u>162.504</u>	<u>60.956</u>
I alt	<u>223.460</u>	<u>60.956</u>
 Overført resultat		
Overført fra sidste år	-220.041	-199.843
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>-39.963</u>	<u>-20.199</u>
I alt	<u>-260.004</u>	<u>-220.042</u>
 Egenkapital i alt	<u>43.456</u>	<u>-79.086</u>
 5 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Andel der forfalder om 1-4 år	959.163	2.050.192
Andel der forfalder efter 5 år	<u>4.786.016</u>	<u>5.469.603</u>
	<u>5.745.179</u>	<u>7.519.795</u>
 6 Kortfristet andel af langfristet gæld		
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.774.616</u>	<u>0</u>
	<u>1.774.616</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld til FIH Erhvervsbank A/S er deponeret:		
Ejerpantebrev nom. 3.844.050 i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.		
Ejerpantebrev nom. 541.969 i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.		
Ejerpantebrev nom. 1.113.981 i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.		
Ejerpantebrev nom. 1.000.000 i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.		
Endvidere er der til sikkerhed for hele FIH Erhvervsbank A/S's engagement afgivet transport i lejekontrakt.		
 Til sikkerhed for prioritetsgæld til Jyske Bank A/S er deponeret:		
Ejerpantebrev Jyske Bank nom. 300.000 i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør	<u>7.446.328</u>	<u>7.510.215</u>
 8 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i sambeskatning med datterselskab. Den skyldige skat for koncernen udgør på balancedagen	<u>0</u>	<u>0</u>