

CLAS Ejendomme ApS
CVR-nr. 33756496

Årsrapport 2011/12

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30.11.2012.

Dirigent

Navn: Arne Peder Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2011/12	9
Balance pr. 30.06.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CLAS Ejendomme ApS
Gedser Landevej 31
4873 Væggerløse

CVR-nr.: 33756496

Hjemsted: Guldborgsund Kommune

Regnskabsår: 09.06.2011 - 30.06.2012

Direktion

Lars Skotte Andersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 09.06.2011 - 30.06.2012 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. 30.06.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.06.2011 - 30.06.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 30.11.2012

Direktion

Lars Skotte Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CLAS Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CLAS Ejendomme ApS for regnskabsåret 09.06.2011 - 30.06.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.06.2011 - 30.06.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har tabt egenkapitalen og skal iagttage bestemmelserne i selskabslovens § 119 om kapitaltab jf. note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Nykøbing F., den 30.11.2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Glenn Hartmann
statsautoriseret revisor

Arne Peder Jensen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet ejendommen Aarhusvej 29 i henhold til aftale med långivere. Ejendommen er på nuværende tidspunkt kun udlejet til 1 lejer svarende til ca. 50% af ejendommen. Den øvrige del af ejendommen forsøges udlejet.

På baggrund af at kun en del af ejendommen er udlejet er indtægterne på nuværende tidspunkt ikke tilstrækkelige til at kunne dække afvikling af den i ejendommen indestående gæld. Det er derfor aftalt med långiverne, at der kun betales renter af lånene, og at der årligt sker forhandling af vilkårene og i den forbindelse tages stilling til om der vil være mulighed for at påbegynde afvikling af lånene.

Selskabets resultat for 1. regnskabsår er ikke tilfredsstillende, idet udlejning af ejendommen først begyndte 4 måneder efter overtagelsen, samt at der er påløbet en del ekstraomkostninger i form af morarenter og gebyrer etc.

Som omtalt arbejdes der fortsat på yderligere udlejning af ejendommen, hvilket er nødvendigt for at selskabet kan opnå en rentabel drift. Såfremt det ikke lykkes at udleje ejendommen yderligere, vil der ud fra de lagte budgetter, hvor der kun betales renter, være et mindre likviditetsbehov som ejerne er indstillet på at inddække.

Under forudsætning af, at der sker fuld udlejning af ejendommen vil selskabet over en årrække kunne reetablere egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Dette er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder drift af ejendommen, administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Bygninger afskrives over 50 år.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Bruttofortjeneste		251.578
Af- og nedskrivninger		<u>(65.237)</u>
Driftsresultat		186.341
Andre finansielle indtægter		103
Andre finansielle omkostninger		<u>(452.901)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(266.457)
Skat af ordinært resultat	2	<u>66.614</u>
Årets resultat		<u>(199.843)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(199.843)</u>
		<u>(199.843)</u>

Balance pr. 30.06.2012

	Note	2011/12 kr.
Grunde og bygninger		7.516.827
Materielle anlægsaktiver	3	7.516.827
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		80.000
Finansielle anlægsaktiver	4	80.000
Anlægsaktiver		7.596.827
Udskudt skat	5	66.614
Andre tilgodehavender		19.063
Tilgodehavender		85.677
Likvide beholdninger		8.352
Omsætningsaktiver		94.029
Aktiver		7.690.856

Balance pr. 30.06.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000
Overført overskud eller underskud		<u>(199.843)</u>
Egenkapital		<u>(119.843)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.304.888</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.304.888</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	214.907
Bankgæld		14.091
Gæld til tilknyttede virksomheder		367
Anden gæld		<u>276.446</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>505.811</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.810.699</u>
Passiver		<u>7.690.856</u>
Going concern	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2011/12

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	0	80.000
Årets resultat	0	(199.843)	(199.843)
Egenkapital ultimo	80.000	(199.843)	(119.843)

Noter

1. Going concern

Selskabet resultat for 1. regnskabsår er ikke tilfredsstillende, idet ejendommen kun er udlejet delvis ligesom udlejningen først begyndte 4 måneder efter overtagelsen. Der er ligeledes påløbet en del ekstraomkostninger i form af morarenter og gebyrer etc.

Der arbejdes fortsat på yderligere udlejning af ejendommen, hvilket er nødvendigt for at selskabet kan opnå en rentabel drift. Såfremt det ikke lykkes at udleje ejendommen yderligere, vil der ud fra de lagte budgetter, hvor der kun betales renter, være et mindre likviditetsbehov som ejerne er indstillet på at inddække.

Under forudsætning af, at der sker fuld udlejning af ejendommen vil selskabet over en årrække kunne reetablere egenkapitalen.

	2011/12
	kr.
2. Skat af ordinært resultat	
Ændring af udskudt skat	(66.614)
	(66.614)
	Grunde og
	bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	7.582.064
Kostpris ultimo	7.582.064
Årets afskrivninger	(65.237)
Af- og nedskrivninger ultimo	(65.237)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.516.827
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	80.000
Kostpris ultimo	80.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.000

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> %
Dattervirksomheder:			
Malerxperten Nykøbing F. ApS	Guldborgsund	ApS	100,00

	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
5. Udskudt skat	
Materielle anlægsaktiver	16.309
Fremførbare skattemæssige underskud	50.305
	66.614

	<u>Forfald</u> <u>inden 12</u> <u>måneder</u> <u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2011/12</u> <u>kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	0	214.907	7.304.888
	0	214.907	7.304.888

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld til FIH Erhvervsbank A/S er deponeret:

- ejerpantebrev nom. 3.844.050 kr. i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.
- ejerpantebrev nom. 541.969 kr. i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.
- ejerpantebrev nom. 1.113.981 kr. i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.
- ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr. i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.
- løsøreejerpantebrev nom. 2.200.000 kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Jyske Bank A/S er deponeret:

- ejerpantebrev nom. 300.000 kr. i ejendommen, Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.516.827 kr.