

CLAS Ejendomme ApS

Gedser Landevej 31
4873 Væggerløse

CVR nr.: 33 75 64 96

ÅRSRAPPORT

1. juli 2012 - 30. juni 2013

2. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18/12 2013.



Lars Skotte Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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: 1.7.2012 - 30.6.2013
Hjemstedskommune: Guldborgsund

Direktion

Lars Skotte Andersen

Revision

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 1.7.2012 - 30.6.2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.7.2012 - 30.6.2013.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 16. december 2013

Direktion



Lars Skotte Andersen
direktør

Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CLAS Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CLAS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1.7.2012 - 30.6.2013, 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 virksomhedens 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 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.

Der er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Årets resultat er påvirket af, at der ikke er beregnet husleje vedrørende selskabets udlejning til datterselskabet. Den manglende husleje har væsentlig betydning for bedømmelsen af årets resultat og har i de hele taget væsentlig betydning for virksomhedens økonomiske forhold. Der burde efter vores opfattelse være beregnet husleje på markedsvilkår mellem moderselskab og datterselskab.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.7.2012 - 30.6.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabets ledelse skal iagttage bestemmelserne i selskabslovens § 119.

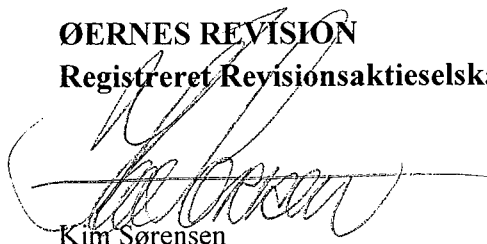
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Nykøbing F., den 16. december 2013

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 årligt 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. Såfremt dette ikke lykkedes, vil der opstå et likviditetsbehov som ejerne er indstillet på at dække.

Under forudsætning af, at der sker en rentabel udlejning af ejendommen vil selskabet over en årrække, ved egen indtjening, kunne reetablere egenkapitalen.

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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administrationomkostninger 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 25%.

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.

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 1.7.2012 - 30.6.2013

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	394.212	251.578
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-62.764</u>	<u>-65.237</u>
Resultat før finansielle poster	331.448	186.341
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	60.956	0
Andre finansielle indtægter	0	103
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-346.977</u>	<u>-452.901</u>
Ordinært resultat før skat	45.427	-266.457
Skat af årets resultat	<u>-18.081</u>	<u>66.614</u>
Årets resultat	<u>27.346</u>	<u>-199.843</u>
Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	60.956	0
Overført resultat	<u>-33.610</u>	<u>-199.843</u>
Resultatdisponering i alt	<u>27.346</u>	<u>-199.843</u>

Balance pr. 30. juni 2013

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.510.215	7.516.827
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.510.215</u>	<u>7.516.827</u>
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	140.956	80.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>140.956</u>	<u>80.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.651.171</u>	<u>7.596.827</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	251.533	19.063
Udskudt skatteaktiv	48.534	66.614
Periodeafgrænsningsposter	19.527	0
Tilgodehavender i alt	<u>319.594</u>	<u>85.677</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	22.086	8.352
Likvide beholdninger i alt	<u>22.086</u>	<u>8.352</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>341.680</u>	<u>94.029</u>
AKTIVER I ALT	<u>7.992.851</u>	<u>7.690.856</u>

Balance pr. 30. juni 2013

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	60.956	0
Overført resultat	-233.452	-199.843
4 Egenkapital i alt	-92.496	-119.843
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.177.413	7.304.888
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.177.413	7.304.888
Kortfristede gældsforpligtelser		
6 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	342.382	214.907
Kreditinstitutter i øvrigt	137.557	14.091
Gæld til tilknyttede virksomheder	77.268	367
Anden gæld	350.727	276.446
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	907.934	505.811
Gældsforpligtelser i alt	8.085.347	7.810.699
PASSIVER I ALT	7.992.851	7.690.856
1 Going concern		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtigelser		

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
1 Going concern		
Selskabets forpligtelser overstiger på balancedagen selskabets aktiver med 92.496 kr. Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der sker en rentabel drift af udlejningen og at der dermed opnås positive driftsresultater samt at der stilles den nødvendige finansiering til rådighed i takt med at behovet opstår 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	0	0
Andel i årets resultat	60.956	0
Nettoopskrivninger ultimo	<u>60.956</u>	<u>0</u>
Bogført værdi ultimo	<u>140.956</u>	<u>80.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Malerexperten Nykøbing F., Aarhusvej 29, 4800 Nykøbing F. (ejerandel 100%) CVR nr. 34 45 87 74		
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	3.206	0
Andre finansielle omkostninger	340.776	452.901
Øvrige renter og gebyrer	2.995	0
	<u>346.977</u>	<u>452.901</u>

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</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	0	0
Årets opskrivning	60.956	0
I alt	<u>60.956</u>	<u>0</u>
 Overført resultat		
Overført fra sidste år	-199.843	0
Overført i henhold til resultatdisponering	-33.610	-199.843
Overført nettoopskrivning af kapitalandele	0	0
I alt	<u>-233.452</u>	<u>-199.843</u>
 Egenkapital i alt	<u><u>-92.496</u></u>	<u><u>-119.843</u></u>
 5 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Andel der forfalder om 1-4 år	2.050.192	7.304.888
Andel der forfalder efter 5 år	5.127.221	0
	<u>7.177.413</u>	<u>7.304.888</u>
 6 Kortfristet andel af langfristet gæld		
Gæld til pengeinstitutter	342.382	214.907
	<u>342.382</u>	<u>214.907</u>

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</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>7.510.215</u>	<u>7.516.827</u>
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i sambeskatning med datterselskab. Den skyldige skat for koncernen udgør på balancedagen	<u>0</u>	<u>0</u>