

CLAS Ejendomme ApS

Gedser Landevej 31
4873 Væggerløse

CVR nr.: 33 75 64 96

ÅRSRAPPORT

1. juli 2014 - 30. juni 2015

4. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17/11 2015



Lars Skotte Andersen
Dirigent

786 årsrapport 2014/15

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: 1.7.2014 - 30.6.2015
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 1.7.2014 - 30.6.2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.7.2014 - 30.6.2015.

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 12. november 2015

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 2014 – 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Nettovirkningen på egenkapitalen pr. 30. juni 2015 af det nævnte forhold anses ikke for at være væsentligt.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Supplerende oplysninger

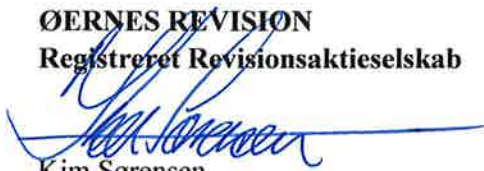
Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores afkræftende konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af fremtidige 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 væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Nykøbing F., den 12. november 2015

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 tilfredsstillende.

Kun en del af ejendommen er udlejet mod betaling af husleje, hvorfor indtægterne på nuværende tidspunkt ikke er tilstrækkelige til at kunne dække gældsforpligtigelserne.

Selskabets ledelse arbejder med forskellige løsningsmuligheder omkring den fortsatte finansiering, det er endnu usikkert om der opnås tilsagn om den nødvendige finansiering af den fortsatte drift, og de nødvendige investeringer.

Der arbejdes ligeledes 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, såfremt de pågående forhandlinger omkring den fortsatte finansiering og udlejning løses, 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, 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 23,5%.

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.

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.

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. juli 2014 - 30. juni 2015

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Bruttofortjeneste	409.927	358.257
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-63.887</u>	<u>-63.887</u>
Resultat før finansielle poster	346.040	294.370
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-101.963	162.504
Andre finansielle indtægter	0	95
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-393.835</u>	<u>-345.699</u>
Ordinært resultat før skat	-149.758	111.270
Skat af årets resultat	<u>12.953</u>	<u>11.271</u>
Årets resultat	<u>-136.805</u>	<u>122.541</u>
 Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-101.963	162.504
Overført resultat	<u>-34.842</u>	<u>-39.963</u>
	<u>-136.805</u>	<u>122.541</u>

Balance pr. 30. juni 2015

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.382.441	7.446.328
Materielle anlægsaktiver i alt	7.382.441	7.446.328
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	201.497	303.460
Udskudt skatteaktiv	65.850	73.215
Finansielle anlægsaktiver i alt	267.347	376.675
Anlægsaktiver i alt	7.649.788	7.823.003
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	99.984	124.314
Tilgodehavender i alt	99.984	124.314
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	240.417	79.044
Likvide beholdninger i alt	240.417	79.044
Omsætningsaktiver i alt	340.401	203.358
AKTIVER I ALT	7.990.189	8.026.361

Balance pr. 30. juni 2015

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	121.497	223.460
Overført resultat	-294.844	-260.004
4 Egenkapital i alt	<u>-93.347</u>	<u>43.456</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	5.309.862	5.745.179
Selskabsskat	0	52.171
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.309.862</u>	<u>5.797.350</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
6 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.301.701	1.774.616
Gæld til tilknyttede virksomheder	62.746	80.359
Selskabsskat	52.071	20.219
Anden gæld	357.156	310.361
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.773.674</u>	<u>2.185.555</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.083.536</u>	<u>7.982.905</u>
PASSIVER I ALT	<u>7.990.189</u>	<u>8.026.361</u>
1 Going concern		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtigelser		

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1 Going concern		
Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at der fremadrettet kan opnås positive driftsresultater samt at der stilles den nødvendige finansiering til rådighed fra kreditinstitutter, leverandører samt privatpersoner. Selskabets ledelse arbejder med forskellige løsningsmuligheder omkring den fortsatte finansiering, det er endnu usikkert om der opnås tilsagn om den nødvendige finansiering af den fortsatte drift og de nødvendige investeringer. Der arbejdes ligeledes på en tilfredsstillende økonomisk udlejning af ejendommen, hvilket er nødvendigt for at selskabet kan opnå en rentabel drift. Det er ledelsens vurdering, at der enten kan opnås yderligere udlejning og/eller at den nødvendige finansiering opnås, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte 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	223.460	60.956
Andel i årets resultat	-101.963	162.504
Nettoopskrivninger ultimo	<u>121.497</u>	<u>223.460</u>
Bogført værdi ultimo	<u>201.497</u>	<u>303.460</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	2.706	3.091
Andre finansielle omkostninger	391.129	342.608
	<u>393.835</u>	<u>345.699</u>

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</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	223.460	60.956
Årets opskrivning	<u>-101.963</u>	<u>162.504</u>
I alt	<u>121.497</u>	<u>223.460</u>
 Overført resultat		
Overført fra sidste år	-260.003	-220.041
Overført i henhold til resultatdisponering	<u>-34.842</u>	<u>-39.963</u>
I alt	<u>-294.844</u>	<u>-260.004</u>
 Egenkapital i alt	<u><u>-93.347</u></u>	<u><u>43.456</u></u>
 5 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Andel der forfalder om 1-4 år	1.272.399	959.163
Andel der forfalder efter 5 år	<u>4.037.463</u>	<u>4.786.016</u>
	<u><u>5.309.862</u></u>	<u><u>5.745.179</u></u>
 6 Kortfristet andel af langfristet gæld		
Gæld til pengeinstitutter	<u>2.301.701</u>	<u>1.774.616</u>
	<u><u>2.301.701</u></u>	<u><u>1.774.616</u></u>

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</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. 541.968 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>7.382.441</u>	<u>7.446.328</u>
 8 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i sambeskatning med datterselskab.		