

CBM Ejendomme ApS

CVR-nr. 28 13 37 90

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 03/10 2013

Claus Haugaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2012 - 30. juni 2013	9
Balance pr. 30. juni 2013	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

CBM Ejendomme ApS
c/o Claus Haugaard, Dørupgade 2
8362 Hørning

CVR-nr.: 28 13 37 90
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Claus Haugaard

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for CBM 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. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 19. september 2013

Direktion

Claus Haugaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CBM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CBM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 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.

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. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 19. september 2013

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på kr. 10.849, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en egenkapital på kr. 1.846.871.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CBM Ejendomme ApS for 2012/13 er aflagt 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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Omsætningen er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af direkte driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, skatter og prioritetsrenter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investerings ejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

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 de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2012 - 30. juni 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
Bruttotab		(71.126)	37
Finansielle indtægter		375	0
Finansielle omkostninger		<u>(4.500)</u>	<u>(5)</u>
Resultat før skat		(75.251)	32
Skat af årets resultat	2	<u>86.100</u>	<u>(7)</u>
Årets resultat		<u>10.849</u>	<u>25</u>
Overført overskud		<u>10.849</u>	<u>25</u>
		<u>10.849</u>	<u>25</u>

Balance pr. 30. juni 2013**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Investeringsejendom		6.950.000	6.950
Materielle anlægsaktiver		<u>6.950.000</u>	<u>6.950</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.950.000</u>	<u>6.950</u>
Likvide beholdninger		<u>190.609</u>	<u>280</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>190.609</u>	<u>280</u>
Aktiver i alt		<u>7.140.609</u>	<u>7.230</u>

Balance pr. 30. juni 2013

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.699.414	1.699
Overført resultat		22.457	12
Egenkapital	3	<u>1.846.871</u>	<u>1.836</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	480.500	567
Hensatte forpligtelser i alt		<u>480.500</u>	<u>567</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.080.000	4.080
Gældsbrief		395.491	372
Depositum		153.450	129
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.628.941</u>	<u>4.581</u>
Gældsbrief	5	52.572	54
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	65
Gæld til associerede virksomheder		118.300	114
Selskabsskat		925	1
Anden gæld	5	12.500	12
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>184.297</u>	<u>246</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.813.238</u>	<u>4.827</u>
Passiver i alt		<u>7.140.609</u>	<u>7.230</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		
Dagsværdi af investeringsejendom	1		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2012	125.000	1.699.414	11.608	1.836.022
Årets resultat	0	0	10.849	10.849
Egenkapital 30. juni 2013	125.000	1.699.414	22.457	1.846.871

Noter til årsrapporten

1 Dagsværdi af investeringsejendom

Dagsværdien af investeringsejendom fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i ejendommens forhold

Investeringsejendommen er indregnet med et afkast på 3,8% - i et normalt år. Årets afkast er mindre som følge af ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter.

Selskabet har ikke foretaget valuar vurdering af investeringsejendommen.

2 Skat af årets resultat

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
Årets aktuelle skat	0	1
Årets udskudte skat	<u>(86.100)</u>	<u>6</u>
	<u>(86.100)</u>	<u>7</u>

3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	kr.	t.kr
4 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	498.612	567
Skattemæssigt underskud	(18.062)	0
	480.500	567
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	480.500	567
Udskudt skat 30. juni 2013	480.500	567

	I alt	Forventes realiseret i indkomst-året 2014	Forventes realiseret i indkomst-året 2015	Forventes realiseret i indkomst-året 2016 og senere
Midlertidige forskelle i alt	2.184.090	0	0	2.184.090
Skatteprocent		24,5 %	23,5 %	22,0 %
Beregnet udskudt skat i alt	480.500	0	0	480.500

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013	2012
	kr.	t.kr
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.080.000	4.080
Langfristet del	4.080.000	4.080
Inden for et år	0	0
	4.080.000	4.080
Gældsbrief		
Mellem 1 og 5 år	395.491	372
Langfristet del	395.491	372
Inden for et år	52.572	54
Kortfristet del	52.572	54
	448.063	426
Depositum		
Mellem 1 og 5 år	153.450	129
Langfristet del	153.450	129
Øvrig kortfristet anden gæld	12.500	12
Kortfristet del	12.500	12
	165.950	141

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendommen til en bogført værdi på 6.950 t.kr.

Gældsbrief til Skanbo Holding A/S er sikret med ejerpantebrev på 800 t.kr.

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Skambo Holding A/S