



*Ejendomsselskabet Kernen ApS
Lillevangen 9
4534 Hørve*

CVR-nummer: 29447861

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2011 - 30. september 2012*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/3 2013

Leo Petersen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance, aktiver	12
Balance, passiver	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Ejendomsselskabet Kernen 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. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, den 14/3 2013

Direktion

Leo Petersen

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Kernen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kernen ApS for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

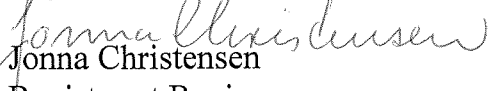
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Asnæs, den 1/3 2013

Revisionskontoret i Asnæs
Registreret Revisoranpartsselskab


Jonna Christensen

Registreret Revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Kernen ApS Lillevangen 9 4534 Hørve
	CVR-nr.: 29 44 78 61 Stiftet: 7. april 2006 Hjemsted: Odsherred Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Leo Petersen
Revisor	Revisionskontoret i Asnæs Registreret Revisoranpartsselskab Enghaven 15 4550 Asnæs
Moderselskab	Plaks Holding ApS, Lillevangen 9, 4534 Hørve
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. marts 2013 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling har for regnskabsåret været tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kernen ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene samt administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Byggegrunde	0 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2011 til 30. SEPTEMBER 2012

	2011/12	2010/11
Bruttofortjeneste	16.600	-22.736
1 Afskrivninger, anlægsaktiver.....	-19.444	-14.123
Resultat før finansielle poster	-2.844	-36.859
Finansieringsomkostninger.....	-13.694	-9.848
Resultat før skat	-16.538	-46.707
2 Skat af årets resultat.....	-1.366	8.000
ÅRETS RESULTAT	-17.904	-38.707
TIL DISPOSITION:		
ÅRETS RESULTAT	-17.904	-38.707
Overført resultat, primo	1.113.348	1.152.055
Til disposition i alt	1.095.444	1.113.348
DER ANVENDES SÅLEDES:		
Overført resultat.....	1.095.444	1.113.348
Resultatdisponering i alt	1.095.444	1.113.348

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012

AKTIVER

	2011/12	2010/11
ANLÆGSAKTIVER		
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
3 Goodwill	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt.....	0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
4 Grunde og bygninger	1.839.418	1.592.812
5 Driftsmidler	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.839.418	1.592.812
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.839.418	1.592.812
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	35.391	23.391
Selskabsskat.....	0	0
Andre tilgodehavender	12.684	12.792
Udskudt skatteaktiv	18.034	19.400
Tilgodehavender i alt.....	66.109	55.583
Likvide beholdninger.....	16.809	626
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	82.918	56.209
AKTIVER I ALT	1.922.336	1.649.021

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012
PASSIVER

	2011/12	2010/11
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.095.444	1.113.348
6 EGENKAPITAL I ALT	1.220.444	1.238.348
GÆLDSFORPLIGTELSER		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Prioritetsgæld.....	628.698	357.145
Langfristede gældsforpligtelser i alt	628.698	357.145
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kreditinstitutter.....	-2	10.989
7 Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	64.646	28.842
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	8.550	13.697
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	73.194	53.528
Gæld og hensættelser i alt	701.892	410.673
PASSIVER I ALT	1.922.336	1.649.021
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2011/12	2010/11
1 Afskrivninger, anlægsaktiver		
Ejendom.....	19.444	14.123
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt.....	19.444	14.123
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	1.366	-8.000
Skat af årets resultat i alt.....	1.366	-8.000
3 Goodwill		
Kostpris, primo.....	200.000	200.000
Anskaffelsessum i alt	200.000	200.000
Afskrivninger, primo.....	-200.000	-200.000
Afskrivninger i alt	-200.000	-200.000
Goodwill i alt.....	0	0
4 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo.....	1.606.935	900.774
Tilgang i årets løb.....	266.050	706.161
Anskaffelsessum i alt	1.872.985	1.606.935
Af- og nedskrivninger primo.....	-14.123	0
Årets af- og nedskrivninger.....	-19.444	-14.123
Afskrivninger i alt	-33.567	-14.123
Grunde og bygninger i alt.....	1.839.418	1.592.812

NOTER

	2011/12	2010/11
5 Driftsmidler		
Anskaffelsessum primo	550.000	550.000
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	550.000	550.000
	<hr/>	<hr/>
Af- og nedskrivninger primo	-550.000	-550.000
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger i alt	-550.000	-550.000
	<hr/>	<hr/>
Driftsmidler i alt	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6 Egenkapital		
Egenkapital, primo.....	1.238.348	1.277.055
Årets resultat.....	-17.904	-38.707
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital ultimo	1.220.444	1.238.348
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Egenkapitalen specificeres således:		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	1.113.348	1.152.055
Overført af årets resultat	-17.904	-38.707
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	1.095.444	1.113.348
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital ultimo	1.220.444	1.238.348
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
7 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	0	419.454
Selskabsskat overført t/Holdingselskab.....	0	-419.454
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat i alt	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
8 Eventualposter mv.		
Ingen.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme.		
10 Ejerforhold		
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen: Plaks Holding ApS, Lillevangen 9, 4534 Hørve		