



Jonna Christensen  
Registreret Revisor

*Ejendomsselskabet Kernen ApS  
Lillevangen 9  
4534 Hørve*

*CVR-nummer: 29447861*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2012 - 30. september 2013*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/3 2014

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 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, den 8/3 2014

**Direktion**



Leo Petersen

## **Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Kernen ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kernen ApS, for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 10/3 2014

Revisionskontoret i Asnæs  
Registreret Revisoranpartsselskab

  
Jonna Christensen

Registreret Revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kernen ApS Lillevangen 9 4534 Hørve
	CVR-nr.: 29 44 78 61 Stiftet: 7. april 2006 Hjemsted: Odsherred Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Leo Petersen
<b>Revisor</b>	Revisionskontoret i Asnæs Registreret Revisoranpartsselskab Enghaven 15 4550 Asnæs
<b>Moderselskab</b>	Plaks Holding ApS, Lillevangen 9, 4534 Hørve
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 15. marts 2014 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 for regnskabsåret har ikke 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 2012/13 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.

### **Investerings ejendommenes 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.

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**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Afskrivninger anlægsaktiver"

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel 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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

	2012/13	2011/12
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>11.124</b>	<b>16.600</b>
1 Afskrivninger, anlægsaktiver.....	-220.218	-19.444
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>-209.094</b>	<b>-2.844</b>
Finansieringsomkostninger.....	-9.029	-13.694
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>-218.123</b>	<b>-16.538</b>
2 Skat af årets resultat.....	-524	-1.366
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-218.647</b>	<b>-17.904</b>
TIL DISPOSITION:		
ÅRETS RESULTAT .....	-218.647	-17.904
Overført resultat, primo .....	1.095.443	1.113.348
<b>Til disposition i alt</b> .....	<b>876.796</b>	<b>1.095.444</b>
DER ANVENDES SÅLEDES:		
Overført resultat.....	876.796	1.095.444
<b>Resultatdisponering i alt</b> .....	<b>876.796</b>	<b>1.095.444</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013

## AKTIVER

	2012/13	2011/12
ANLÆGSAKTIVER		
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
3 Goodwill .....	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
4 Grunde og bygninger .....	1.619.200	1.839.418
5 Driftsmidler .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.619.200</b>	<b>1.839.418</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.619.200</b>	<b>1.839.418</b>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	38.891	35.391
Andre tilgodehavender .....	12.684	12.684
Udskudt skatteaktiv .....	17.510	18.034
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>69.085</b>	<b>66.109</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>69.085</b>	<b>66.109</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.688.285</b>	<b>1.905.527</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013  
PASSIVER

	2012/13	2011/12
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	876.796	1.095.444
<b>6 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>1.001.796</u></b>	<b><u>1.220.444</u></b>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Prioritetsgæld.....	607.221	628.698
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>607.221</u></b>	<b><u>628.698</u></b>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kreditinstitutter.....	4.639	-16.811
Anden gæld.....	28.271	64.646
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	46.358	8.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>79.268</u></b>	<b><u>56.385</u></b>
<b>Gæld og hensættelser i alt .....</b>	<b><u>686.489</u></b>	<b><u>685.083</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u><u>1.688.285</u></u></b>	<b><u><u>1.905.527</u></u></b>

- 7 Eventualposter mv.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Ejerforhold

NOTER

	2012/13	2011/12
<b>1 Afskrivninger, anlægsaktiver</b>		
Ejendom.....	220.218	19.444
<b>Afskrivninger, anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>220.218</b>	<b>19.444</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	524	1.366
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>524</b>	<b>1.366</b>
<b>3 Goodwill</b>		
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
<b>Goodwill i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo .....	1.872.985	1.606.935
Tilgang i årets løb .....	0	266.050
Anskaffelsessum i alt	1.872.985	1.872.985
Af- og nedskrivninger primo .....	-33.567	-14.123
Årets af- og nedskrivninger .....	-220.218	-19.444
Afskrivninger i alt	-253.785	-33.567
<b>Grunde og bygninger i alt.....</b>	<b>1.619.200</b>	<b>1.839.418</b>

NOTER

	2012/13	2011/12
<b>5 Driftsmidler</b>		
Anskaffelsessum primo .....	550.000	550.000
Anskaffelsessum i alt	550.000	550.000
Af- og nedskrivninger primo .....	-550.000	-550.000
Afskrivninger i alt	-550.000	-550.000
<b>Driftsmidler i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6 Egenkapital</b>		
Egenkapital, primo.....	1.220.443	1.238.348
Årets resultat.....	-218.647	-17.904
<b>Egenkapital ultimo .....</b>	<b>1.001.796</b>	<b>1.220.444</b>
Egenkapitalen specificeres således:		
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo .....	1.095.443	1.113.348
Overført af årets resultat .....	-218.647	-17.904
Overført resultat ultimo	876.796	1.095.444
<b>Egenkapital ultimo .....</b>	<b>1.001.796</b>	<b>1.220.444</b>
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
Ingen.		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme på i alt nominelt 675.000. Selskabets bogførte værdi er kr. 1.619.200.		
<b>9 Ejerforhold</b>		
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:		
Plaks Holding ApS, Lillevangen 9, 4534 Hørve		