



*Ejendomsselskabet Kernen ApS
Lillevangen 9
4534 Hørve*

CVR-nummer: 29447861

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2013 - 30. september 2014*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/2 2015



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 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, den 25/2 2015

Direktion



Leo Petersen

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Leo Petersen



Dirigent

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Kernen ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kernen ApS, for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 26/2 2015

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 28. februar 2015 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 2013/14 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 ejendommens 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

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. 12.600 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 således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2013 - 30. SEPTEMBER 2014

	2013/14	2012/13
Bruttofortjeneste	452	11.123
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-134.442	-220.217
Resultat før finansielle poster	-133.990	-209.094
Finansieringsomkostninger.....	-11.220	-9.029
Resultat før skat	-145.210	-218.123
2 Skat af årets resultat.....	2.638	-524
ÅRETS RESULTAT	-142.572	-218.647
 TIL DISPOSITION:		
ÅRETS RESULTAT	-142.572	-218.647
Overført resultat, primo	876.796	1.095.443
Til disposition i alt	734.224	876.796
 DER ANVENDES SÅLEDES:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	0
Overført resultat.....	34.224	876.796
Resultatdisponering i alt	734.224	876.796

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2014

AKTIVER

	2013/14	2012/13
ANLÆGSAKTIVER		
IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
3 Goodwill	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt.....	0	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
4 Grunde og bygninger	1.484.756	1.619.200
5 Driftsmidler	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.484.757	1.619.200
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.484.757	1.619.200
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.591	38.891
Selskabsskat.....	2.638	0
Andre tilgodehavender	12.684	12.684
Udskudt skatteaktiv	17.510	17.510
Tilgodehavender i alt.....	65.423	69.085
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	65.423	69.085
AKTIVER I ALT	1.550.180	1.688.285

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2014
PASSIVER

	2013/14	2012/13
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	34.224	876.796
6 EGENKAPITAL I ALT	159.224	1.001.796
GÆLDSFORPLIGTELSE		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
7 Kreditinstitutter.....	585.762	607.221
Deposita	19.500	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	605.262	607.221
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	21.500	21.300
Kreditinstitutter.....	-19.838	4.639
8 Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	33.046	6.971
Udbytte for regnskabsåret.....	700.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	50.986	46.358
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	785.694	79.268
Gæld og hensættelser i alt	1.390.956	686.489
PASSIVER I ALT	1.550.180	1.688.285
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

NOTER

	2013/14	2012/13
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Værdiregulering ejendomme	134.444	220.218
Driftsmidler	-2	-1
	<u>134.442</u>	<u>220.217</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>134.442</u>	<u>220.217</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-2.638	524
	<u>-2.638</u>	<u>524</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-2.638</u>	<u>524</u>
3 Goodwill		
Kostpris, primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Anskaffelsessum i alt	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Afskrivninger, primo	-200.000	-200.000
	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
Afskrivninger i alt	-200.000	-200.000
	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>
Goodwill i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris, primo	1.619.200	1.839.418
	<u>1.619.200</u>	<u>1.839.418</u>
Anskaffelsessum i alt	1.619.200	1.839.418
	<u>1.619.200</u>	<u>1.839.418</u>
Årets afskrivninger	-134.444	-220.218
	<u>-134.444</u>	<u>-220.218</u>
Afskrivninger i alt	-134.444	-220.218
	<u>-134.444</u>	<u>-220.218</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>1.484.756</u>	<u>1.619.200</u>

NOTER

	2013/14	2012/13
5 Driftsmidler		
Kostpris, primo	550.000	550.000
Anskaffelsessum i alt	550.000	550.000
Afskrivninger, primo	-550.000	-550.000
Afskrivninger i alt	-550.000	-550.000
Driftsmidler i alt	0	0
6 Egenkapital		
Egenkapital primo.....	1.001.796	1.220.443
Årets resultat.....	-842.572	-218.647
Egenkapital ultimo	159.224	1.001.796
Egenkapitalen specificeres således:		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo	876.796	1.095.443
Overført af årets resultat	-842.572	-218.647
Overført resultat ultimo	34.224	876.796
Egenkapital ultimo	159.224	1.001.796
7 Kreditinstitutter		
Nordea Kredit	332.461	344.313
Nordea Kredit	274.801	284.208
Afdrag 1. år.....	-21.500	-21.300
Kreditinstitutter i alt	585.762	607.221

NOTER

	2013/14	2012/13
8 Selskabsskat		
Skat af årets resultat.....	-2.638	0
Selskabsskat i alt.....	-2.638	0

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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. 1.484.756.

10 Ejerforhold

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