

CN Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 30 83 08 81

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 24. juni 2013

Tomas Carlsen
Dirigent

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabets regnskabsklasse, adresse m.v.:**

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B
CVR-nr.: 30830881
Navn: CN Ejendomsinvest ApS
Adresse: Metalbuen 30
Postnummer og by: 2750 Ballerup
Hjemsted: Ballerup Kommune
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Revisor:

CVR-nr.: 26326931
Navn: C&J Revision Registreret Revisionsanpartsselskab
Adresse: Greveager 3
Postnummer og by: 2670 Greve

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for CN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen skal bemærke at revision af årsregnskabet er fravalgt for det kommende regnskabsår iht. årsregnskabslovens § 10 a, idet betingelserne i § 135, stk. 1,2 pkt. er opfyldt.

Ballerup, d. 18. juni 2013

Direktion:

Mikael Nielsen

Tomas Carlsen 

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i CN Ejendomsinvest ApS

Identifikation af det reviderede regnskab og hvilken regnskabsmæssig begrebsramme der er anvendt ved regnskabets udarbejdelse

Vi har revideret årsregnskabet for CN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisorhandlinger, 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 vor 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at have påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningen i ledelsesberetningen omkring usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at selskabet har haft underskud og tabt kapitalen.

Ledelsen har ved udarbejdelse af årsrapporten forudsat, at det er muligt at opnå den nødvendige finansiering og har på denne baggrund aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end den af ledelsen foretagne - jfr. Note 6

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold henleder vi opmærksomheden på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen - jfr. ledelsesberetningen.

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.

Greve, d. 18. juni 2013

C&J Revision Registreret Revisionsanpartsselskab

Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med erhvervelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter resultatet som værende utilfredsstillende. Ledelsen vil arbejde på en omlægning af finansieringen i ejendommen, hvilket vil forbedre drift og likviditet væsentligt.

Ledelsen er opmærksom på selskabets kapitaltabsproblemer iht. Selskabslovens § 119 og vil drøfte forholdet på den ordinære generalforsamling - jfr. Note 6.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CN Ejendomsinvest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger.

ÅRSREGNSKAB**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider :

Ejendommen 30 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis**Tilgodehavender fra tjenesteydelser**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Bruttoresultat		283.200	301.600
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-109.247	-109.247
Andre driftsomkostninger		-54.713	-64.772
Resultat af ordinær primær drift		119.240	127.581
Andre finansielle indtægter		298	29
Øvrige finansielle omkostninger		-237.640	-241.753
Ordinært resultat før skat		-534.054	-114.143
Ekstraordinære omkostninger		415.952	0
Skat af årets resultat	1	0	12.606
Årets resultat		-534.054	-101.537
Resultatdisponering:			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-534.054	0
I alt disponering		-534.054	0

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Anlægsaktiver:			
Grunde og bygninger		2.752.032	2.861.279
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.752.032</u>	<u>2.861.279</u>
Anlægsaktiver		<u><u>2.752.032</u></u>	<u><u>2.861.279</u></u>
Omsætningsaktiver:			
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>1.039.302</u>
Udskudte skatteaktiver		0	0
Tilgodehavende skat		0	0
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		0	34.738
Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>1.074.040</u>
Aktiver		<u><u>2.752.032</u></u>	<u><u>3.935.319</u></u>

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

PASSIVER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.146.505	-612.451
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	3	-1.021.505	-487.451
Hensættelser til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Gæld til banker		156	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	14.125
Skyldig skat		0	0
Anden gæld		578.808	515.911
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	16.181
Kortfristede gældsforpligtelser		578.964	546.217
Gæld til realkreditinstitutter		3.194.573	3.876.553
Gældsforpligtelser		3.773.537	4.422.770
Passiver		2.752.032	3.935.319
Oplysning om usikkerhed om going concern	4		
Oplysning om eventualforpligtelser	5		

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

<u>2012</u>	<u>2011</u>
kr.	kr.

Note 1: Oplysning om skat af ordinært resultat

Selskabsskat

Primo 0 0

Korr. primo 0 0

Retur 0 0

Beregnet selskabsskat 0 0

Renter selskabsskat 0 0

a/c-skat, frivillig indbet. 0 0

a/c-Skat 2011 0 0

Selskabsskat i alt 0 0

Udskudt skat 0 0

Samlede skatter

Beregnet selskabsskat 0 0

Udskudt skatteaktiv tilbageført 0 12.606

Forskydning udskudt skat 0 0

Samlede skatter i alt 0 12.606

Note 2: Oplysning om materielle anlægsaktiverMateriell anlægsaktiver Grunde &
bygninger

Samlet anskaffelsessum primo 3.277.400

Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb 0

Afgang i årets løb 0

Samlet anskaffelsessum ultimo 3.277.400

Samlede af- og nedskrivninger primo 416.121

Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver 0

Årets af- og nedskrivninger 109.247

Samlede af- og nedskrivninger ultimo 525.368

Bogført værdi 31. december 2012 2.752.032

2012

Årets af- og nedskrivninger:

Ejendomme 109.247

Samlede afskrivninger 109.247

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

<u>2012</u>	<u>2011</u>
kr.	kr.

Note 3: Oplysning om egenkapital

Overført resultat		
Overført resultat tidl. år	-612.451	-485.702
Årets resultat	-534.054	-126.749
	-1.146.505	-612.451
Udlodning af udbytte	0	0
Overført resultat i alt	-1.146.505	-612.451

Note 4: Oplysning om usikkerhed om going concern

Usikkerhed om going concern

Idet lejerne til ejendommen Metalbuen 30 er på vej ud af sin krise og dermed blevet solide lejere, vurderer ledelsen, at selskabet fremadrettet vil kunne generere tilstrækkelig likviditet til at betale såvel renter som afdrag på prioritetslånene.

Ledelsen vil tillige arbejde på en omlægning af lånestrukturen, hvilket forventes at forbedre selskabets likviditet fremadrettet.

Note 5: Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser
Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgjorde kr. 3.900.581.

Der er lyst ejerpantebrev stort kr. 1.003.000 til sikkerhed for mellemværende med banken.

Tillige er der stillet virksomhedspant på t. kr. 1.000 for mellemværende med banken.