



Tlf: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

CLAUSENS HAVE APS

ÅRSRAPPORT

2013/14

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. januar 2015**

Børge Juul

CVR-NR. 35 24 60 02

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Clausens Have ApS Rævdalstoftens 1 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 35 24 60 02 Stiftet: 22. maj 2013 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. maj 2013 - 30. juni 2014
Direktion	Børge Juul
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund
Advokat	HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2013 - 30. juni 2014 for Clausens Have 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 9. januar 2015

Direktion

Børge Juul

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Clausens Have ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Clausens Have ApS for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og note "Usikkerhed ved going concern", er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med kreditgivere, dog uden positivt resultat. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

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.

Aalborg, den 9. januar 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Poul Ø. Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at opføre, eje og udleje erhvervs- og boligbyggeri.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer ejendomme, herunder ejendomme under opførelse. Disse er i årsrapporten indregnet til kostpris. Der er usikkerhed om ejendommenes fremtidige udlejningssituation og afhændelsesmuligheder m.v., hvilket giver en forøget usikkerhed til værdiansættelsen heraf.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan oprettholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Der er ført en række forhandlinger med kreditgivere, dog uden positivt resultat på nuværende tidspunkt. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Clausens Have ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles 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 af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. JUNI

	Note	2013/14 kr.
DRIFTSRESULTAT		150.261
Andre finansielle indtægter.....		4
Andre finansielle omkostninger.....		-3.584
RESULTAT FØR SKAT		146.681
Skat af årets resultat.....	1	-5.270
ÅRETS RESULTAT		141.411
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		141.411
I ALT		141.411

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		615.053
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		28.100.153
Materielle anlægsaktiver.....	2	28.715.206
ANLÆGSAKTIVER.....		28.715.206
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		232.353
Andre tilgodehavender.....		248.480
Tilgodehavender.....		480.833
Likvide beholdninger.....		434.892
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		915.725
AKTIVER.....		29.630.931
PASSIVER		
Anpartskapital.....		80.000
Overkurs ved emission.....		0
Overført overskud.....		4.720.975
EGENKAPITAL.....	3	4.800.975
Hensættelse til udskudt skat.....		32.270
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		32.270
Gæld til pengeinstitutter.....		24.140.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		488.145
Anden gæld.....		59.700
Periodeafgrænsningsposter.....		109.140
Kortfristede gældsforpligtelser.....		24.797.686
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		24.797.686
PASSIVER.....		29.630.931
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Usikkerhed ved going concern	6	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7	

NOTER

		2013/14 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....		5.270	1
		5.270	
 Materielle anlægsaktiver			2
		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Investerings- ejendomme Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet. </div>	
Tilgang.....	615.053	28.100.153	
Kostpris 30. juni 2014.....	615.053	28.100.153	
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....	615.053	28.100.153	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....		679.722	
 Egenkapital			3
	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud
			I alt
Egenkapital 1. maj 2013.....	80.000	4.579.564	0
Overførsel til/fra andre poster.....		-4.579.564	4.579.564
Forslag til årets resultatdisponering.....			141.411
			141.411
 Egenkapital 30. juni 2014.....	80.000	0	4.720.975
			4.800.975
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.			
 Eventualposter mv.			4
Selskabet har kautioneret for tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr. balancedagen 59.513 tkr.			
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>			
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet og øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BJK Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 30.600 tkr., der giver pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 28.715 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.			

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Der er ført en række forhandlinger med kreditgivere, dog uden positivt resultat på nuværende tidspunkt. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**7**

Selskabet ejer ejendomme, herunder ejendomme under opførelse. Disse er i årsrapporten indregnet til kostpris. Der er usikkerhed om ejendommenes fremtidige udlejningssituation og afhændelsesmuligheder m.v., hvilket giver en forøget usikkerhed til værdiansættelsen heraf.