

Cavan Properties A/S

Kongevejen 367, 2840 Holte
CVR-nr. 25 33 25 71

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.04.16

Marianne Gottschalck
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Cavan Properties A/S
Kongevejen 367
2840 Holte
Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 25 33 25 71
Stiftet: 27. april 2000
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Carsten Erdman Vigh, formand
Marianne Normann Gottschalck, medlem
Morten Gunge, medlem

Direktion

Marianne Normann Gottschalck

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Cavan Venture A/S, Kongevejen 367, 2840 Holte

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Cavan Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 15. marts 2016

Direktionen

Marianne Normann Gottschalck

Bestyrelsen

Carsten Erdman Vigh
Formand

Marianne Normann
Gottschalck

Morten Gunge

Til kapitalejeren i Cavan Properties A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Cavan Properties A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 vores 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

København, den 15. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i ejendomme, primært i Tyskland for drift via udlejning, udvikling af ejendommene og efterfølgende salg.

Det er besluttet at afvikle selskabets ejendomsportefølje.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.029.940 mod DKK -41.765.226 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.369.140.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende..

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets aktivitet forsøges afhændet over det kommende år. I takt med at ejendommene sælges vil ejendomsbelåningen blive indfriet.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	3.180.458	2.274.183
Resultat før af- og nedskrivninger	3.180.458	2.274.183
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-57.338
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.646.171	805.243
Resultat af primær drift	4.826.629	3.022.088
2 Andre finansielle indtægter	1.106.375	924.960
3 Andre finansielle omkostninger	-5.377.264	-37.160.896
Finansielle poster i alt	-4.270.889	-36.235.936
Resultat før skat	555.740	-33.213.848
Skat af årets resultat	474.200	-8.551.378
Årets resultat	1.029.940	-41.765.226
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.029.940	-41.765.226
I alt	1.029.940	-41.765.226

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	82.300.000	142.000.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	82.300.000	142.000.000
	Anlægsaktiver i alt	82.300.000	142.000.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.936.379	17.113.672
	Andre tilgodehavender	659.182	733.843
	Tilgodehavender i alt	34.595.561	17.847.515
	Likvide beholdninger	1.427.055	24.794.806
	Omsætningsaktiver i alt	36.022.616	42.642.321
	Aktiver i alt	118.322.616	184.642.321

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	75.000.000	75.000.000
	Overført resultat	-29.630.860	-30.660.800
5	Egenkapital i alt	45.369.140	44.339.200
	Hensættelser til udskudt skat	0	700.000
	Hensatte forpligtelser i alt	0	700.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	55.550.427
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	55.550.427
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	69.513.657
	Gæld til kreditinstitutter	59.158.787	5.275.455
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	256.746
	Selskabsskat	225.800	0
	Anden gæld	13.568.889	9.006.836
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	72.953.476	84.052.694
	Gældsforpligtelser i alt	72.953.476	139.603.121
	Passiver i alt	118.322.616	184.642.321

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter indeholder værdireguleringer på investeringsejendomme, samt konstateret avance og tab ved salg.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen eller forventet salgsværdi såfremt ejendommene er sat til salg.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med 15,825 % (tysk indkomst) og med 22,5% (dansk indkomst) som er den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	57.338
I alt	0	57.338

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.085.087	924.960
Øvrige finansielle indtægter	6.380	0
Valutakursgevinst	14.908	0
I alt	1.106.375	924.960

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	12.226
Øvrige finansielle omkostninger	5.377.264	37.029.755
Valutakurstab	0	118.915
I alt	5.377.264	37.160.896

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	141.194.757	494.329
Tilgang i året	1.499.306	0
Afgang i året	-51.226.422	0
Kostpris pr. 31.12.15	91.467.641	494.329
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	805.243	0
Dagsværdireguleringer i året	-9.972.884	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-9.167.641	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	436.914
Afskrivninger i året	0	57.415
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	494.329
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	82.300.000	0

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	75.000.000	11.104.426
Forslag til resultatdisponering	0	-41.765.226
Saldo pr. 31.12.14	75.000.000	-30.660.800

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	75.000.000	-30.660.800
Forslag til resultatdisponering	0	1.029.940
Saldo pr. 31.12.15	75.000.000	-29.630.860

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	75.000	1.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Kreditinstitutter i øvrigt	0	57.755.627
Anden gæld	0	67.308.457
I alt	0	125.064.084

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Oks Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt mio.DKK. 67 der giver pant i ejendomsporteføljen.