

Til Erhvervsstyrelsen

*CAP Ejendomme ApS
Navergangen 2
2690 Karlslunde*

CVR-nr: 25 44 57 24

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/6 2016

Peter Larsen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance.....	10
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for CAP Ejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 14. juni 2016

Peter S. Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af CAP Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CAP Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stenløse, den 14. juni 2016

Reviscan Revisorinteressentskab

CVR-nr.: 18897407

Søren Høj Rasmussen
Registreret revisor, medlem af FSR - Danske Revisorer

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for CAP Ejendomme ApS for 2015 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.

Generelt om indregning og måling

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, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

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**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	0 %
Installationer	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	233.939	219.540
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.225	-67.223
DRIFTSRESULTAT	166.714	152.317
Indtægter af andre kapitalandele mv.	0	38
Andre finansielle indtægter	24.004	9.819
Andre finansielle omkostninger	-57.624	-42.807
RESULTAT FØR SKAT	133.094	119.367
2 Skat af årets resultat	-45.496	-42.031
ÅRETS RESULTAT	87.598	77.336
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	87.598	77.336
DISPONERET I ALT	87.598	77.336

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
3 Grunde og bygninger.....	2.112.290	2.174.580
3 Produktionsanlæg og maskiner	14.804	19.739
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15.000	15.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	2.142.094	2.209.319
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	2.142.094	2.209.319
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	0	12.377
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	0	12.377
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele	113.372	104.952
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	113.372	104.952
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	305.971	319.940
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	419.343	437.269
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	2.561.437	2.646.588
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat	322.755	235.157
Udbetalt udbytte for regnskabsåret.....	-99.800	0
4 EGENKAPITAL	722.955	735.157
Prioritetsgæld	1.522.949	1.628.925
Deposita.....	66.384	62.940
Periodeafgrænsningsposter.....	45.436	22.144
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.634.769	1.714.009
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	33.676	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	104.031	105.577
Selskabsskat	45.496	42.031
Anden gæld	17.035	46.339
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.475	3.475
Kortfristede gældsforpligtelser	203.713	197.422
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.838.482	1.911.431
PASSIVER	2.561.437	2.646.588
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014	
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver			
Bygninger	62.290	62.290	
Installationer.....	4.934	4.934	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1	-1	
	<u>67.225</u>	<u>67.223</u>	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt....	<u>67.225</u>	<u>67.223</u>	
 2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat.....	45.496	42.031	
	<u>45.496</u>	<u>42.031</u>	
Skat af årets resultat i alt.....	<u>45.496</u>	<u>42.031</u>	
 3 Materielle anlægsaktiver			
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Produktionsanlæg og maskiner</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris, primo.....	2.884.080	49.343	15.000
	<u>2.884.080</u>	<u>49.343</u>	<u>15.000</u>
Kostpris 31. december 2015.....	2.884.080	49.343	15.000
	<u>2.884.080</u>	<u>49.343</u>	<u>15.000</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-709.500	-29.604	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-62.290	-4.935	0
	<u>-771.790</u>	<u>-34.539</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015.....	-771.790	-34.539	0
	<u>-771.790</u>	<u>-34.539</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>2.112.290</u>	<u>14.804</u>	<u>15.000</u>

NOTER

	<u>Primo</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Resultat- disponering</u>	<u>Ultimo</u>
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	235.157	0	87.598	322.755
Udbetalt udbytte	0	-99.800	0	-99.800
	<u>735.157</u>	<u>-99.800</u>	<u>87.598</u>	<u>722.955</u>

	<u>Gæld i alt primo</u>	<u>Gæld i alt ultimo</u>	<u>Kort- fristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.628.925	1.556.625	33.676	1.173.228
Deposita.....	62.940	66.384	0	0
Periodeafgrænsnings- poster	22.144	45.436	0	0
	<u>1.714.009</u>	<u>1.668.445</u>	<u>33.676</u>	<u>1.173.228</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med pant i grunde og bygninger.