
CAN Property & Leisure ApS

Nygade 8B, 1. tv, 7400 Herning

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 26 43 08 01

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2018

Frans B. Langkjær
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for CAN Property & Leisure ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2018

Direktion

Carl Aage Nielsen

Frans B. Langkjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CAN Property & Leisure ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for CAN Property & Leisure ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af anlægsaktiver.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herning, den 30. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Skjøtt Sørensen

statsautoriseret revisor

mne26807

Selskabsoplysninger

Selskabet

CAN Property & Leisure ApS
Nygade 8B, 1. tv
7400 Herning

CVR-nr.: 26 43 08 01
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Herning

Direktion

Carl Aage Nielsen
Frans B. Langkjær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttotab		-6.500	7.286.277
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-4.197.744	2.612.047
Finansielle indtægter	3	0	133.981
Finansielle omkostninger	4	-385.000	-15.589
Resultat før skat		-4.589.244	10.016.716
Skat af årets resultat	5	20.000	0
Årets resultat		-4.569.244	10.016.716

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-8.083.261
Overført resultat		-4.569.244	18.099.977
		-4.569.244	10.016.716

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	64.142.409	68.340.153
Finansielle anlægsaktiver		64.142.409	68.340.153
Anlægsaktiver		64.142.409	68.340.153
Sambeskatningsbidrag		20.000	0
Tilgodehavender		20.000	0
Likvide beholdninger		800	0
Omsætningsaktiver		20.800	0
Aktiver		64.163.209	68.340.153
Passiver			
Selskabskapital		5.475.000	5.475.000
Overført resultat		36.023.910	40.593.154
Egenkapital	7	41.498.910	46.068.154
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.660.549	22.268.249
Anden gæld		3.750	3.750
Kortfristede gældsforpligtelser		22.664.299	22.271.999
Gældsforpligtelser		22.664.299	22.271.999
Passiver		64.163.209	68.340.153
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Ledelsen foretog i regnskabsåret 2015 nedskrivninger på anlægsaktiver mv. i koncernselskaberne Lübker Golf Resort ApS, Lübker Golf ApS og Lübker Square K/S som følge af, at grundejerforeningernes bestyrelser havde meddelt, at der ikke fra grundejerside ville kunne opnås opbakning til en fra resortets side fremlagt model for en tilpasning af resort- og betalingsstruktur.

Der er i 2016 og 2017 fortsat arbejdet med tilpasningen, herunder at samle grund- og boligejerne i én grundejerforening. I februar 2018 blev sammenslutningen af grundejerforeningerne en realitet, hvilket gør det forsvarligt og arbejde videre med tilpasningen af resort- og betalingsstrukturen via en ny resortaftale.

Samlingen af grundejerforeningerne har medført, at resortet, midlertidigt og alene gældende for 2018 sæsonen, har indvilliget i at drive golfanlægget, således at en permanent lukning heraf kunne undgås i kølvandet på Lübker Golf Clubs konkurs primo januar 2018.

En ny resortaftale vil indeholde flere valgmuligheder for tilslutning/indslusning og forbedringer i forhold til den nuværende struktur, således at alle grund- og boligejere potentielt vil kunne rummes heri. Herudover skal strukturændringen medvirke til, at driften af resortets golfanlæg bliver forbedret i en sådan grad, at det kan blive rentabelt. Med rentabel drift heraf samt etablering af en ny foreningsdrevet golfklub, vil det blive muligt at videreudbygge resortets faciliteter og boligområder. Det vil komme alle resortets grund- og boligejere til gode, dels ved værdistigninger dels ved bedre udlejningsmuligheder og omsættelighed af boliger i resortet.

Gennemførelsen af den nye struktur indebærer bl.a. ændringer i lokalplaner, ændringer i tinglyste aftaler og opnåelse af nødvendige godkendelser. Herudover er det som nævnt en forudsætning, at der opnås grundlag for at etableres en ny foreningsdrevet golfklub. Det kræver derfor, at grund- og boligejerne med stor majoritet tilslutter sig den nye resortaftale.

Værdiansættelsen af aktiverne er baseret på de ovenfor beskrevne forhold, hvor der fortsat må konstateres væsentlig usikkerhed om grundlaget for at gennemføre den nye struktur, idet der fortsat er betydelige forudsætninger, der skal opfyldes.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er finansiering og ejerskab af datterselskabet LGR Development ApS.

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>133.981</u>
	<u>0</u>	<u>133.981</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>385.000</u>	<u>15.589</u>
	<u>385.000</u>	<u>15.589</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-20.000</u>	<u>0</u>
	<u>-20.000</u>	<u>0</u>
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	68.340.153	6.341.664
Tilgang i årets løb	0	68.340.153
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-6.341.664</u>
Kostpris 31. december	<u>68.340.153</u>	<u>68.340.153</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	8.083.261
Årets afgang	0	-10.695.308
Årets resultat	-4.197.744	1.864.507
Tilbageførsel af intern avance	<u>0</u>	<u>747.540</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.197.744</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>64.142.409</u>	<u>68.340.153</u>

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
LGR Development ApS	Syddjurs Kommune	32.300.000	100%

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	5.475.000	40.593.154	46.068.154
Årets resultat	0	-4.569.244	-4.569.244
Egenkapital 31. december	5.475.000	36.023.910	41.498.910

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for C.A. Nielsen ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
C.A. Nielsen ApS	Herning

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CAN Property & Leisure ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.