
CAN Property & Leisure ApS

Nygade 8B, 1. tv, 7400 Herning

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 26 43 08 01

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. maj 2017

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for CAN Property & Leisure ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Skjøtt Sørensen

statsautoriseret revisor

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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		7.286.277	-6.500
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.612.047	3.416.299
Finansielle indtægter	3	133.981	99.929
Finansielle omkostninger	4	-15.589	0
Resultat før skat		10.016.716	3.509.728
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		10.016.716	3.509.728

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-8.083.261	3.416.299
Overført resultat	18.099.977	93.429
	10.016.716	3.509.728

Balance 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	68.340.153	14.424.925
Finansielle anlægsaktiver		68.340.153	14.424.925
Anlægsaktiver		68.340.153	14.424.925
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.235.090
Tilgodehavender		0	3.235.090
Omsætningsaktiver		0	3.235.090
Aktiver		68.340.153	17.660.015
Passiver			
Selskabskapital		5.475.000	5.475.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	8.083.261
Overført resultat		40.593.154	3.471.547
Egenkapital	6	46.068.154	17.029.808
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.268.249	626.457
Anden gæld		3.750	3.750
Kortfristede gældsforpligtelser		22.271.999	630.207
Gældsforpligtelser		22.271.999	630.207
Passiver		68.340.153	17.660.015
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

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. En sådan strukturændring skulle have medvirket til, at driften af Lübker Golf Club og resortet som helhed blev forbedret i en sådan grad, at der på sigt vil kunne opnås rentabel drift og dermed adgang til at udbygge resortets faciliteter og boligområder.

I samarbejde med en gruppe grundejere er der siden medio 2016 gennemført en proces, hvor strukturmodellen først er gennemgået og justeret, og derefter forelagt for samtlige grund- og boligejere i resortet i foråret 2017.

Uanset at der med baggrund i de indkomne tilbagemeldinger fra grund- og boligejerne tegner sig en opbakning fra 2/3 af disse til gennemførelse af den fremlagte model for ny struktur, vil det ikke være tilstrækkeligt til at kunne beslutte og gennemføre en sådan. Det kræver fuld opbakning til eller accept af at den nye struktur gennemføres, idet det indebærer ændringer i lokalplaner, struktur for grundejerforeninger og ændringer i tinglyste aftaler.

Henset til forskellige interesser og perspektiver for grund- og boligejernes tilknytning til resortet, var der i den nye struktur indeholdt flere valgmuligheder for tilslutning/indslusning i den nye struktur, således at alle skulle kunne rummes heri.

Det må imidlertid konstateres, at der langt fra er enighed blandt grundejerne om, hvorvidt bebyggelserne i resortet skal fastholdes som et landsbymiljø med grundejerdemokrati i alle væsentlige beslutninger, og hvor alle faciliteter, henset til manglende udbygningsadgang, skal drives primært med udgangspunkt i faste og frivillige betalinger fra grund- og boligejerne, eller om bebyggelserne skal indgå i et egentligt resort, som skal kunne udvikles og drives på et langsigtet bæredygtigt kommercielt grundlag, og hvor en væsentlig del af driften baseres på indtægter fra gæster.

Henset til, at det ikke vil være muligt at gennemføre en ny struktur uden enighed blandt grundejerne, må den nuværende struktur fortsætte.

I 2016 har Lübker Golf Club overtaget det fulde ansvar for drift af golfanlægget samt alle golfrelaterede aktiviteter i resortet. Tilpasningen af driftsomkostninger samt øget fokus på salg og indtjening i Lübker Golf Club har endnu ikke opnået fuld effekt, hvorfor der for 2017 er givet en betydelig rabat på lejen af golfanlægget i forhold til den oprindelige lejeaftale.

Som en konsekvens heraf vil ledelsen fortsætte den omstrukturering og tilpasning af aktiviteterne i resortet, som blev iværksat i 2016, og med fornøden respekt for den eksisterende aftalestruktur.

Noter til årsregnskabet

Værdiansættelsen af aktiverne er baseret på de ovenfor beskrevne forhold, idet der fortsat må konstateres stor usikkerhed om grundlaget for at opnå rentabel drift hos lejer af golfanlægget og en fortsættelse af lejemålet via betaling af den aftalte leje.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er finansiering og ejerskab af datterselskabet LGR Nimtofte Holding ApS.

	2016 DKK	2015 DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	133.981	99.929
	133.981	99.929
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	15.589	0
	15.589	0
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	6.341.664	6.341.664
Tilgang i årets løb	68.340.153	0
Afgang i årets løb	-6.341.664	0
Kostpris 31. december	68.340.153	6.341.664
Værdireguleringer 1. januar	8.083.261	4.666.962
Årets afgang	-10.695.308	0
Årets resultat	1.864.507	3.256.059
Tilbageførsel af intern avance	747.540	160.240
Værdireguleringer 31. december	0	8.083.261
Regnskabsmæssig værdi 31. december	68.340.153	14.424.925

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejeraandel
LGR Nimtofte Holding ApS	Syddjurs Kommune	32.300.000	100%

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	5.475.000	8.083.261	3.471.547	17.029.808
Tilskud fra moderselskab	0	0	19.021.630	19.021.630
Årets resultat	0	-8.083.261	18.099.977	10.016.716
Egenkapital 31. december	5.475.000	0	40.593.154	46.068.154

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CAN Property & Leisure ApS for 2016 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 2016 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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