

CADA Ejendomme ApS

Linnemannsgade 8, 7100 Vejle

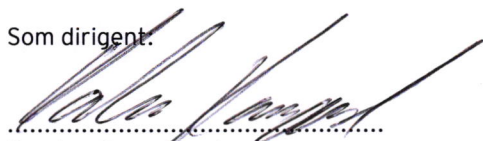
CVR-nr. 29 22 04 33



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2016

Som dirigent:



Carsten Damsgaard



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for CADA 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. maj 2016

Direktion:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carsten Damsgaard', written over a horizontal dotted line.

Carsten Damsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CADA Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CADA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henviser til omtale i note 2 af den usikkerhed, der er ved opgørelse af dagsværdi af selskabets investeringsejendom.

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.

Vejle, den 30. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Koudal Jensen', with a long horizontal flourish extending to the right.

Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

CADA Ejendomme ApS
Linnemannsgade 8, 7100 Vejle

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

29 22 04 33
02. januar 2006
Vejle
1. januar - 31. december

Direktion

Carsten Damsgaard

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og investering med ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendom er sket til et afkast på ca. 6,89 %. Finanskrisens indvirkning på ejendomsværdierne har generelt øget usikkerheden ved værdifastsættelsen til dagsværdi. Offentliggjorte markedsstatistikker fra anerkendte ejendomsmæglerfirmaer vurderer afkastniveauet i Vejle-området til 5,75 % - 8,75 % på velbeliggende ejendomme.

Opretholdelse af en høj udlejningsgrad er væsentlig for bibeholdelse af ejendommens værdi på længere sigt.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Sådanne ændringer kan være væsentlige.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, omfattende perioden 1. januar - 31. december 2015, udviser et underskud på 574.191 kr. mod et underskud på 85.051 kr. sidste år. Udviklingen skyldes usædvanlige høje vedligeholdelsesomkostninger afholdt i regnskabsåret, tab ved salg af driftsmiddel, samt regulering af udskudt skat af skattemæssig underskudssaldo. Egenkapitalen udgør -1.096.422 kr. pr. 31. december 2015.

Selskabet har dermed tabt over halvdelen af anpartskapitalen.

Ledelsen finder årets resultat for uacceptabelt.

Ledelsen forventer, at anpartskapitalen kan retableres de kommende år ved egen indtjening, herunder gennem køb og salg af ejendomme.

Endvidere bemærkes det, at selskabet i væsentlig omfang er finansieret af moderselskabet, der i givet fald kan konvertere en del af lånet til kapital.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	1.060.399	1.046.761
	Andre driftsindtægter	0	145.000
	Andre eksterne omkostninger	-729.115	-515.179
	Bruttoresultat	331.284	676.582
3	Personaleomkostninger	-346.541	-328.503
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-75.000	-81.000
	Andre driftsomkostninger	-189.000	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-279.257	267.079
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.517	-80.745
	Resultat af primær drift	-269.740	186.334
	Finansielle indtægter	127.171	151.860
4	Finansielle omkostninger	-447.878	-443.987
	Resultat før skat	-590.447	-105.793
5	Skat af årets resultat	16.256	20.744
	Årets resultat	-574.191	-85.049
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-574.191	-85.049
		-574.191	-85.049

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	11.052.252	11.052.252
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	675.000	459.000
		<u>11.727.252</u>	<u>11.511.252</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.146.532	3.031.254
		<u>3.146.532</u>	<u>3.031.254</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.873.784</u>	<u>14.542.506</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Periodeafgrænsningsposter	11.462	34.298
		<u>11.462</u>	<u>34.298</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.149.284</u>	<u>3.824.629</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.160.746</u>	<u>3.858.927</u>
	AKTIVER I ALT	<u>18.034.530</u>	<u>18.401.433</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	130.000	130.000
	Overført resultat	-1.226.422	-652.231
	Egenkapital i alt	<u>-1.096.422</u>	<u>-522.231</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	16.256
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>16.256</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.646.869	5.031.399
		<u>4.646.869</u>	<u>5.031.399</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	75.000	82.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.900.499	13.355.696
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	135.752	62.592
	Anden gæld	372.832	375.221
		<u>14.484.083</u>	<u>13.876.009</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.130.952</u>	<u>18.907.408</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.034.530</u>	<u>18.401.433</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	130.000	-567.182	-437.182
Årets resultat	0	-85.049	-85.049
Egenkapital 1. januar 2015	130.000	-652.231	-522.231
Årets resultat	0	-574.191	-574.191
Egenkapital 31. december 2015	130.000	-1.226.422	-1.096.422

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CADA Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel). Ved beregning af det forventede afkast anvendes markedsbaserede standardsatser for administrations- og viceværdier.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabstidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 5 år.

Fortjeneste og 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 under afskrivninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Pantebreve måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendom er sket til et afkast på ca. 6,89 %. Finanskrisens indvirkning på ejendomsværdierne har generelt øget usikkerheden ved værdifastsættelsen til dagsværdi. Offentliggjorte markedsstatistikker fra anerkendte ejendomsmæglerfirmaer vurderer afkastniveauet i Vejle-området til 5,75 % - 8,75 % på velbeliggende ejendomme.

kr.	2015	2014
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	314.143	292.977
Pensioner	19.144	18.970
Andre omkostninger til social sikring	13.254	16.556
	<u>346.541</u>	<u>328.503</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	269.863	261.379
Andre finansielle omkostninger	178.015	182.608
	<u>447.878</u>	<u>443.987</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-16.256	-20.744
	<u>-16.256</u>	<u>-20.744</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	9.916.142	540.000	10.456.142
Tilgang i årets løb	0	750.000	750.000
Afgang i årets løb	0	-540.000	-540.000
Kostpris 31. december 2015	9.916.142	750.000	10.666.142
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.136.110	0	1.136.110
Værdireguleringer 31. december 2015	1.136.110	0	1.136.110
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	81.000	81.000
Årets afskrivninger	0	75.000	75.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-81.000	-81.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	75.000	75.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	11.052.252	675.000	11.727.252

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.682 t.kr. (2014: 4.327 t.kr.) senere end 5 år efter balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabets investeringsejendomme med en bogført værdi på 11.052 t.kr. er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld, der pr. 31. december 2015 udgør 4.722 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CADA Invest ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.