

# CAJO Ejendomme ApS

Storkenhøjvej 85

5400 Bogense

CVR-nr. 29241287

## Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. december 2016

---

Carsten Bach Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsepåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

CAJO Ejendomme ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for CAJO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 7. december 2016

### Direktion

Carsten Bach Johansen  
Direktør

CAJO Ejendomme ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i CAJO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CAJO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af de oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. december 2016

### **CURA revision**

#### **Registreret revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 34330042

Thomas Olesen

Registreret revisor

CAJO Ejendomme ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CAJO Ejendomme ApS Storkenhøjvej 85 5400 Bogense
<b>CVR-nr.</b>	29241287
<b>Stiftelsesdato</b>	1. januar 2006
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Carsten Bach Johansen, Direktør
<b>Revisor</b>	CURA revision Registreret revisionsvirksomhed Inge Lehmanns Gade 10, 6. 8000 Århus C CVR-nr.: 34330042

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til såvel beboelse som erhverv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. -83.589, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 6.588.295, og en egenkapital på kr. 2.406.667.

Egenkapitalen pr. 30/6 2016 er påvirket af modtaget koncerntilskud fra moderselskabet på kr. 2.835.541.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for CAJO Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden.

Aktiver med en anskaffelsessum på højst kr. 12.900 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-80 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. 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).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015/ 16 kr.	2014/ 15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/ -tab</b>		<b>384.394</b>	<b>439.227</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-208.580	-206.018
<b>Driftsresultat</b>		<b>175.814</b>	<b>233.209</b>
Finansielle indtægter		302	640
Finansielle omkostninger	1	-277.132	-294.622
<b>Resultat før skat</b>		<b>-101.016</b>	<b>-60.773</b>
Skat af årets resultat	2	17.427	-18.971
<b>Årets resultat</b>		<b>-83.589</b>	<b>-79.744</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-83.589	-79.744
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-83.589</b>	<b>-79.744</b>

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.453.983	6.587.854
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.453.983</b>	<b>6.587.854</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.453.983</b>	<b>6.587.854</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.500	15.717
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	772
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		8.684	0
Udsudte skatteaktiver		112.128	103.083
<b>Tilgodehavender</b>		<b>134.312</b>	<b>119.572</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>134.312</b>	<b>119.572</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.588.295</b>	<b>6.707.426</b>

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	2.281.667	-470.285
<b>Egenkapital</b>		<b>2.406.667</b>	<b>-345.285</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.461.305	3.640.123
Gæld til banker		185.887	227.163
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	49
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.647.192</b>	<b>3.867.335</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		237.000	222.000
Gæld til banker		7.037	48.635
Modtagne forudbetalinger fra kunder		75.100	65.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.750	2.698.314
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		49	2.243
Anden gæld		60.050	34.484
Deposita		120.450	97.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>534.436</b>	<b>3.185.376</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.181.628</b>	<b>7.052.711</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.588.295</b>	<b>6.707.426</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	134.984	128.491
Andre finansielle omkostninger	142.148	166.131
	<b>277.132</b>	<b>294.622</b>

## 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-8.382	47
Regulering af udskudt skat	-9.045	18.911
Regulering af skatter, tidligere år	0	13
	<b>-17.427</b>	<b>18.971</b>

## 3. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 4. Overført resultat

Saldo primo	-470.285	-390.541
Årets afgang	-83.589	-79.744
Koncerntilskud fra moderselskab	2.835.541	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.281.667</b>	<b>-470.285</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.461.305	196.000	2.592.000
Gæld til banker	185.887	41.000	0
	<b>3.647.192</b>	<b>237.000</b>	<b>2.592.000</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CAJO Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebreve på i alt kr. 5.186.063 i selskabets ejendomme.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 6.243.984.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Bach Johansen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-968436429905

IP: 5.186.127.95

2016-12-10 22:20:49Z

NEM ID 

## Thomas Olesen (CPR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: Cura Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-797068337071

IP: 86.52.21.147

2016-12-10 22:35:33Z

NEM ID 

## Carsten Bach Johansen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-968436429905

IP: 5.186.127.95

2016-12-10 22:50:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VE510-DJFZU-LT3M3-46EG4-EBVT0-2D2JN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>