



## Camsa ApS

Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk  
CVR-nr. 30 91 53 99

# Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

---

Peter Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 31. maj 2017

### **Direktion**

Peter Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### *Til kapitalejerne i Camsa ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Camsa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 31. maj 2017

### **Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Sanne Holm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Camsa ApS  
Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 30 91 53 99  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 16. oktober 2007  
Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Peter Nielsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at købe og sælge ejendomme samt ombygning og udvikling af disse.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 76.670, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.965.323.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Moderselskabet samt øvrige virksomheder i koncernen har i regnskabssåret 2016 understøttet selskabet, hvilket tillige forventes for regnskabsåret 2017. Moderselskabet samt et søsterselskab har givet et begrænset tilsagn om finansiell støtte frem til 1. januar 2018 i den takt som det vil være nødvendigt for at selskabets forpligtelser kan afvikles i takt med de forfalder.

Årsrapporten er på baggrund heraf aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Camsa ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 § 1 er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør:

- Årets resultat før skat forøges med 7 tkr.
- Årets resultat efter skat forøges med 5 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 5 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforskelene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendoms type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>79.158</b>	<b>82</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-13.154	-10
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>66.004</b>	<b>72</b>
Finansielle indtægter	1	47	0
Finansielle omkostninger	2	-164.345	-160
<b>Resultat før skat</b>		<b>-98.294</b>	<b>-88</b>
Skat af årets resultat	3	21.624	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-76.670</b>	<b>-88</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-76.670	-88
		<b>-76.670</b>	<b>-88</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	2.925.000	2.925
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.925.000</u>	<u>2.925</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.925.000</u>	<u>2.925</u>
Andre tilgodehavender		0	2
Udskudt skatteaktiv		306.956	304
Selskabsskat		18.741	31
<b>Tilgodehavender</b>		<u>325.697</u>	<u>337</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>325.697</u>	<u>337</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.250.697</u></u>	<u><u>3.262</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-2.090.323	-2.014
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-1.965.323</b>	<b>-1.889</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.205.217	1.205
Anden gæld		100.000	100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.305.217</b>	<b>1.305</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.870.167	3.807
Anden gæld		30.636	29
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.910.803</b>	<b>3.846</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.216.020</b>	<b>5.151</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.250.697</b>	<b>3.262</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	47	0
	<b>47</b>	<b>0</b>
	<b>47</b>	<b>0</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	151.169	147
Andre finansielle omkostninger	13.176	13
	<b>164.345</b>	<b>160</b>
	<b>164.345</b>	<b>160</b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-18.741	-31
Årets udskudte skat	-2.883	31
	<b>-21.624</b>	<b>0</b>
	<b>-21.624</b>	<b>0</b>
 <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		3.064.257
Tilgang i årets løb		13.154
Kostpris 31. december 2016		3.077.411
Værdireguleringer 1. januar 2016		-139.257
Årets værdireguleringer		-13.154
Værdireguleringer 31. december 2016		-152.411
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b>2.925.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-2.013.653	-1.888.653
Årets resultat	0	-76.670	-76.670
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>-2.090.323</b>	<b>-1.965.323</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.205.264	1.205.217	0	1.204.000
Anden gæld	100.000	100.000	0	0
	<b>1.305.264</b>	<b>1.305.217</b>	<b>0</b>	<b>1.204.000</b>

### 7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der henvises til ledelsesberetningen, hvori der redegøres for selskabets kapitaltab og baggrunden for, at ledelsen aflægger årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### 8 Eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger udover den tinglyste prioritetsgæld.

# 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.”

## Peter Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:11:43Z

NEM ID 

## Sanne Holm 33167288

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lyng Pedersen & Gøtttsche ApS

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 93.176.65.76

2017-05-31 14:16:03Z

NEM ID 

## Peter Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:27:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W2G0Q-255K2-G5103-CBX4K-GYNL-5MGEP

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>