

CAJU Invest ApS

**Hospitalsgade 15, 1. sal
8900 Randers C**

CVR-nummer 31 36 51 71

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016



Jan Dahl Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

CAJU Invest ApS
Hospitalsgade 15, 1. sal
8900 Randers C

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 31 36 51 71
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Jan Dahl Jensen

Associerede virksomheder

DP Invest ApS
Hospitalsgade 15,1
8900 Randers C

Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S
Frederiksdalvej 6
8940 Randers SV

Tojax Invest ApS
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Ejendomsselskabet Berlin A/S
Krogen 1
9530 Støvring

Berlin Properties Invest A/S
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Falbeparken Holding ApS
Falbe Hansens Vej 3, 3. tv.
8920 Randers NV

Langelandsvej 4 ApS
Hospitalsgade 15,1
8900 Randers C

Selskabsoplysninger

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Tronholmen 1

8960 Randers SØ

Handelsbanken

Åboulevarden 11-13

8000 Aarhus C

Revisor

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

Tronholmen 5

8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for CAJU Invest 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 28. maj 2016

Direktion:


Jan Dahl Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CAJU Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CAJU Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, at 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af tilgodehavende hos associerede virksomheder, som er indregnet med TDKK 6.092.

Vi har ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af andre tilgodehavende, som er indregnet med TDKK 154.

Som følge heraf har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af disse posters beløb er nødvendige.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, 28. maj 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Erik Lund

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Usikkerheder vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af udlån til det associerede selskab Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S og dets tilknyttede selskab Alanya Golf ApS på i alt TDKK 6.092 er behæftet med en betydelig usikkerhed.

Regnskabsposten "Andre tilgodehavender"

Værdiansættelsen af udlån til konsulent i forbindelse med Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S på i alt TDKK 154 er behæftet med en betydelig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Udviklingen i resultaterne i de tilknyttede og associerede virksomheder er generelt forbedret i forhold til 2014 og udviser et positivt resultat. Årets resultat i associerede virksomheder er fortrinsvis præget af nedskrivning af tilgodehavender.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet Berlin Properties Invest A/S er under positiv afvikling og forventes endelig afviklet i 2016. Desforuden forventes Ejendomsselskabet Berlin A/S at blive opløst i 2016

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der herudover ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

Pantebrevsbeholdning, der forventes beholdt til udløb, måles til nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Nettoomsætning	0	64
	Andre eksterne omkostninger	-460.826	-40
	Bruttofortjeneste	-460.826	24
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	153.347	-1.187
	Resultat før finansielle poster	-307.479	-1.164
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	947.333	18
1	Finansielle indtægter	409.303	573
2	Finansielle omkostninger	-969.538	-1.067
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	79.619	-1.639
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	947.333	-1.808
	Overført resultat	-867.714	169
	Resultatdisponering i alt	79.619	-1.639

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	16.224.877	14.046
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.810.000	1.810
	Andre tilgodehavender	739.678	1.013
	Finansielle anlægsaktiver	18.774.555	16.869
	Anlægsaktiver i alt	18.774.555	16.869
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.768.168	6.822
	Andre tilgodehavender	3.848.294	3.298
	Tilgodehavender	10.616.462	10.120
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.429.547	1.451
	Værdipapirer og kapitalandele	1.429.547	1.451
	Likvide beholdninger	159.929	1
	Omsætningsaktiver i alt	12.205.938	11.572
	Aktiver i alt	30.980.493	28.441

		2015	2014
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.514.631	8.567
	Overført resultat	-4.431.436	-3.564
4	Egenkapital i alt	5.208.195	5.129
	Kreditinstitutter	5.612.972	4.413
5	Langfristede gældsforpligtelser	5.612.972	4.413
	Kreditinstitutter	0	2.491
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	15
	Anden gæld	20.139.325	16.394
	Kortfristede gældsforpligtelser	20.159.325	18.900
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	25.772.297	23.313
	Passiver i alt	30.980.493	28.441
6	Hovedaktivitet		
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, associerede virksomheder	336.818	495
Andre finansielle indtægter	72.485	78
Finansielle indtægter i alt	409.303	573
2 Finansielle omkostninger		
Renter, associerede virksomheder	0	75
Andre finansielle omkostninger	969.538	992
Finansielle omkostninger i alt	969.538	1.067
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	5.478.719	5.107
Tilgang i årets løb	1.231.526	743
Afgang i årets løb	0	-372
Kostpris 31. december	6.710.245	5.479
Værdireguleringer 1. januar	8.567.299	10.376
Årets resultatandel	2.165.359	-720
Værdiregulering på afhængede aktiver	0	-1.121
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	33
Årets afskrivninger	-1.218.026	0
Værdireguleringer 31. december	9.514.632	8.567
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	16.224.877	14.046
Navn	Hjemsted	Ejerandel
DP Invest ApS	Randers	50%
Langelandsvej 4 ApS	Randers	50%
Tojax Invest ApS	Randers	50%
Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S	Randers	22,33%
Ejendomsselskabet Berlin A/S	Rebild	20%
Ejendomsudvikling Randers ApS	Randers	20%
Falbeparken Holding ApS	Randers	20%
Berlin Properties Invest A/S	Randers	16,25%

Noter		2015			2014
		DKK			1.000 DKK
4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskrivnin- ger	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	8.567	-3.564	5.129
	Årets resultat	0	947	-868	80
	Egenkapital ultimo	125	9.515	-4.431	5.208

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
------------------------------------------------------	---	---

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel og investering og dermed beslægtet virksomhed.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af udlån til det associerede selskab Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S og dets tilknyttede selskab Alanya Golf ApS på i alt TDKK 6.092 er behæftet med en betydelig usikkerhed.

Regnskabsposten "Andre tilgodehavender"

Værdiansættelsen af udlån til konsulent i forbindelse med Ejendomsselskabet Tyrkiet A/S på i alt TDKK 154 er behæftet med en betydelig usikkerhed.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet følgende kautioner for associerede virksomheders mellemværende med kreditinstitutter:

Tojax Invest ApS's mellemværende med Nykredit, maksimeret til 15.000 TDKK
Mellemværende pr. 31. december 2015 udgør TDKK 3.904.

Tronholmen 3 ApS's mellemværende med Nykredit. (Datterselskab Tojax Invest ApS)
Mellemværende pr. 31. december 2015 udgør TDKK 66.532.

Ejendomsselskabet Berlin A/S's mellemværende med Danske Bank.
Mellemværende pr. 31. december 2015 udgør TDKK 0.
Kautionen er maksimeret til 26,6% af gælden.

Berlin Properties Invest A/S's mellemværende med Spar Nord Bank.
Mellemværende pr. 31. december 2015 udgør TDKK 0.
Kautionen er maksimeret til 20,3% af gælden.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland er aktierne i Ejendomsselskabet Berlin A/S deponeret. Bogført værdi 0 DKK.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er anparterne i Ejendomsudvikling Randers ApS deponeret. Bogført værdi 5.752.962 DKK.