
Capital Square ApS

Finsensvej 3, 7430 Ikast

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 43 03 99

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Ole Faartoft
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 31. maj 2016

Direktion

Bo Anders Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Capital Square ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Capital Square ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Capital Square ApS
Finsensvej 3
7430 Ikast

CVR-nr.: 31 43 03 99
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Ikast-Brande

Direktion

Bo Anders Olesen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Advokat

Kromann Reumert
Rådhuspladsen 3
8000 Århus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at besidde kapitalandele i danske og udenlandske selskaber samt anden hermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på TUSD 1.945, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på TUSD 208.

Selskabet ejer 49% af et udenlandsk selskab som har investeret i en byggegrund i Da Nang, Vietnam. Et højhus med 225 lejligheder blev færdiggjort i 2012. Kapitalandelen er nedskrevet til det forventede provenu der udlodes. I 2015 er størstedelen af selskabets lejligheder solgt til lavere priser end forventet og ledelsen har besluttet at trække sig ud af fase 2 af projektet mod at modtage en forudaftalt kompensation. Salget af lejlighederne og beslutningen om at trække sig ud af fase 2 har negativt påvirket resultatet.

Selskabet er i gang med en kontrolleret nedlukning af selskabets aktiviteter i Vietnam og selskabet er fuldt finansieret af det ultimative moderselskab. Når aktiverne er realiseret i slutningen af 2016 eller begyndelsen af 2017, forventes gælden eftergivet og selskabet vil blive solvent likvideret.

Ledelsen vurderer, under hensyntagen til foreliggende kalkuler og de dertil hørende forretningsmæssige risici, herefter indregnede værdier for forsvarligt opgjort.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Valutarisici

Koncernens igangværende aktiviteter i Vietnam, som netto pr. 31. december 2015 er optaget til USD 7,6 mio. er eksponeret mod USD og vietnamesiske Dong. Finansieringen heraf er optaget i DKK, hvorfor der består en valutarisiko. Selskabet har foretaget sikring af en del af det cashflow der udbetales i 1. halvår af 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 USD 1000	2014 USD 1000
Bruttotab		-4	-6
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-2.558	0
Finansielle indtægter	3	1.282	1.522
Finansielle omkostninger	4	-758	0
Resultat før skat		-2.038	1.516
Skat af årets resultat	5	93	305
Årets resultat		-1.945	1.821

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-1.945	1.821
	-1.945	1.821

Balance 31. december

	Note	2015 USD 1000	2014 USD 1000
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	7.573	10.534
Finansielle anlægsaktiver		7.573	10.534
Anlægsaktiver		7.573	10.534
Selskabsskat		93	1
Tilgodehavender		93	1
Likvide beholdninger		6	1
Omsætningsaktiver		99	2
Aktiver		7.672	10.536
Passiver			
Selskabskapital		22	22
Overført resultat		-230	1.797
Egenkapital	7	-208	1.819
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.793	8.711
Langfristede gældsforpligtelser		7.793	8.711
Anden gæld		87	6
Kortfristede gældsforpligtelser		87	6
Gældsforpligtelser		7.880	8.717
Passiver		7.672	10.536
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets kapitalandele i associerede virksomheder er nedskrevet til USD 7,6 mio. Værdiansættelsen er fastlagt på baggrund af estimerede salgspriser for byggeretter og for lejligheder, kursudviklingen for udenlandske valuta (USD og vietnamesiske Dong i forhold til DKK) samt den forventede tidshorisomt. Den indregnede værdi er følsom overfor ændringer i disse variable. Den indregnede værdi af kapitalandele i associerede virksomheder, USD 7,6 mio. er indregnet på grundlag af ledelsens bedste vurdering af projektets slutresultat, men er forbundet med betydelig usikkerhed.

	2015 USD 1000	2014 USD 1000
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.558	0
	-2.558	0
3 Finansielle indtægter		
Valutakursgevinster	1.282	1.522
	1.282	1.522
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	390	0
Andre finansielle omkostninger	2	0
Valutakurstab	366	0
	758	0
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-93	-1
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-304
	-93	-305

Noter til årsregnskabet

	2015 USD 1000	2014 USD 1000
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	34.461	34.461
Kostpris 31. december	34.461	34.461
Værdireguleringer 1. januar	-23.927	-20.204
Modtagne udbytter	-402	-3.723
Årets værdireguleringer, netto	-2.559	0
Værdireguleringer 31. december	-26.888	-23.927
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.573	10.534

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
VinaCapital Commercial Center Private Ltd, Class A	Singapore	1	49%

7 Egenkapital

	Selskabskapital USD 1000	Overført resultat USD 1000	I alt USD 1000
Egenkapital 1. januar	22	1.796	1.818
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-81	-81
Årets resultat	0	-1.945	-1.945
Egenkapital 31. december	22	-230	-208

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt USD 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JJO Invest ApS og JJO Holding 2015 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

NRE Vietnam ApS, Finsensvej 3, 7430 Ikast

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet JJO Invest ApS, Give og JJO Holding 2015 ApS, Give.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Capital Square ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TUSD.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes USD. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

JJO Invest ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af JJO Invest ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de danske dattervirksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomhederne i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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