



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset
Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Cawo Ejendomme ApS

Hejsagervej 33B
6100 Haderslev

Årsrapport for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016
4. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 18/5 2017

Lars Wolf
dirigent

CVR-nr. 32 34 82 11

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger:	
Ledespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016	10
Balance pr. 31/12-2016	11
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser.....	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>Cawo Ejendomme ApS Hejsagervej 33B 6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 32 34 82 11 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december Regnskabsklasse: B Tilvalg af enkelte regler fra klasse: C</p>
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at eje, drive og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.
Antal beskæftigede	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Lars Wolf John Carstensen
Revisor	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje, drive og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet.

Der er i året investeret væsentligt både i nybygninger og i ombygning af ejendomme i behold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 for Cawo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

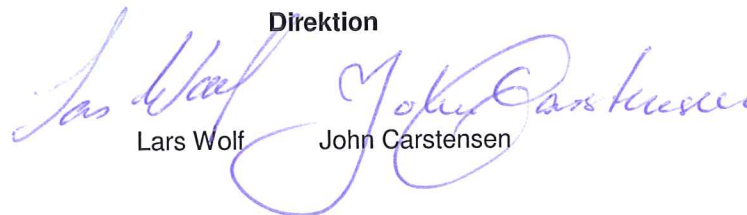
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 4. april 2017

Direktion



Lars Wolf

John Carstensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cawo Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Cawo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1-2016 – 31/12-2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 – 31/12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 4. april 2017

Revisionscentret Haderslev
 Godkendt Revisionsaktieselskab
 CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD
 registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægten fra udlejningsejendomme indregnes i den periode, som huslejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

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 samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskatten.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	406 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller 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 andre driftsindtægter/-omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og ansvarlig lånekapital måles til nominel restgæld på balancetidspunktet

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	497.089	401.220
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	497.089	401.220
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-47.174	-47.174
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	449.915	354.046
Andre finansielle indtægter	60.073	278
Andre finansielle omkostninger.....	-190.313	-291.138
RESULTAT FØR SKAT	319.674	63.187
2 Skat af årets resultat	-68.950	-29.323
ÅRETS RESULTAT	250.724	33.864
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	250.724	33.864
Disponeret i alt	250.724	33.864

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	4.850.309	2.677.483
3 Materielle anlægsaktiver i alt	4.850.309	2.677.483
Anlægsaktiver i alt	4.850.309	2.677.483
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.092	98.011
Andre tilgodehavender	521.712	899.732
Periodeafgrænsningsposter	25.961	20.158
Tilgodehavender i alt	600.764	1.017.901
Likvide beholdninger	641.136	1.461.928
Omsætningsaktiver i alt	1.241.900	2.479.830
AKTIVER I ALT	6.092.209	5.157.313

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	323.950	73.226
4 Egenkapital i alt.....	403.950	153.226
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat.....	77.720	26.480
5 Hensatte forpligtelser i alt.....	77.720	26.480
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter	2.167.208	2.438.221
Ansvarlig lånekapital	1.800.000	1.800.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3.967.208	4.238.221
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristet gæld	271.013	266.530
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	20.161	19.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	76.775	28.000
Selskabsskat.....	17.710	18.212
Skyldig moms og afgifter	0	82.092
Anden gæld.....	1.257.671	325.112
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.643.330	739.385
Gældsforpligtelser i alt.....	5.610.538	4.977.606
PASSIVER I ALT.....	6.092.209	5.157.313

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 2.850 (nom. restgæld t.kr. 2.438) med pant i ejendommen Hejsagervej 33A, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr.3.778 pr. 31. december 2016. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.	
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger	-47.174	-47.174	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt ...	<u>-47.174</u>	<u>-47.174</u>	
2 Årets skatter			
Skat af årets resultat	-17.710	-18.212	
Udskudt skat af årets resultat	-51.240	-11.111	
Årets skatter i alt	<u>-68.950</u>	<u>-29.323</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo		2.765.118	
Tilgang i årets løb		2.220.000	
Afgang i årets løb		0	
Kostpris, ultimo		<u>4.985.118</u>	
Af- og nedskrivninger, primo		-87.635	
Årets afskrivninger		-47.174	
Af- og nedskrivninger, ultimo		<u>-134.809</u>	
Regnskabsmæssig værdi		<u>4.850.309</u>	
4 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	73.226	250.724	323.950
Egenkapital i alt	<u>153.226</u>	<u>250.724</u>	<u>403.950</u>
5 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo		26.480	15.369
Årets bevægelser		51.240	11.111
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		<u>77.720</u>	<u>26.480</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>77.720</u>	<u>26.480</u>

Noter

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
<p>6 Langfristede gældsforpligtelser Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 742 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.</p> <p>Ansvarlig lånekapital Kreditor træder tilbage for alle debtors øvrige kreditorer i henhold til nedenstående afviklingsaftale. Inklusive krav omfattet af konkurslovens § 98, nr.1.</p> <p>Gælden forrentes med 6 % p.a.</p> <p>Lånet har en løbetid på minimum 2 år, fra aftalens indgåelse 31/12 2014, herunder er der aftalt et opsigelsesvarsel på 2 år. Under løbetiden kan lånet ikke forfalde eller på anden måde ophøre før forfaldstidspunktet, herunder kan det ikke opsiges, ophæves eller førtidsindfries, heller ikke ved misligholdelse, medmindre debitor kommer under insolvensbehandling.</p> <p>Herefter kan kreditor tidligst kræve gælden afviklet, når debtors egenkapital sammenlagt med søsterselskabet Cawo A/S's egenkapital udviser minimum en soliditet på 40%, jf seneste aflagte årsrapporter. Herefter kan gælden kræves afviklet helt eller delvist.</p> <p>Kreditor kan ikke søge sig fyldestgjort ved modregning.</p>		