



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 2015
3. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 25/5 2016



John Carstensen
dirigent

CVR-nr. 32 34 82 11

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger:	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2015 - 31/12-2015	9
Balance pr. 31/12-2015	10
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og - forpligtelser	12
Noter	13

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</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	John Carstensen Lars Wolf
Revision	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 for Cawo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

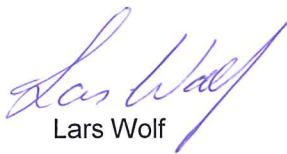
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 10. maj 2016

Direktion


John Carstensen


Lars Wolf

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cawo Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cawo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015, 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, 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, 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.

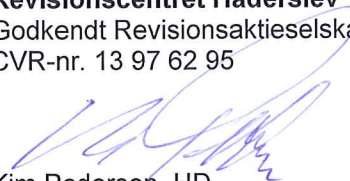
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 10. maj 2016

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


Kim Pedersen, HD
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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 01.01.2015-31.12.2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	401.220	166.025
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	401.220	166.025
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-47.174	-23.394
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	354.046	142.631
Andre finansielle indtægter	278	0
Andre finansielle omkostninger	-291.138	-75.835
RESULTAT FØR SKAT	63.187	66.796
2 Skat af årets resultat	-29.323	-15.514
ÅRETS RESULTAT	33.864	51.282
 RESULTATDISPONERING		
Det disponible beløb udgør:		
Overført fra tidligere år	39.362	-11.920
Årets resultat	33.864	51.282
Til disposition	73.226	39.362
 som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	73.226	39.362
Disponeret i alt	73.226	39.362

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	2.677.483	2.717.357
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.677.483</u>	<u>2.717.357</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.677.483</u>	<u>2.717.357</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	98.011	137.558
Andre tilgodehavender	899.732	0
Selskabsskat	0	35.000
Periodeafgrænsningsposter	20.158	23.755
Tilgodehavender i alt	<u>1.017.901</u>	<u>196.313</u>
Likvide beholdninger	<u>1.461.928</u>	<u>124.991</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.479.830</u>	<u>321.305</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.157.313</u>	<u>3.038.662</u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat	73.226	39.362
4 Egenkapital i alt.....	153.226	119.362
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat.....	26.480	15.369
5 Hensatte forpligtelser i alt.....	26.480	15.369
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Gæld til realkreditinstitutter	2.438.221	0
Ansvarlig lånekapital	1.800.000	1.800.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4.238.221	1.800.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristet gæld	266.530	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	19.439	15.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	39.778
Selskabsskat.....	18.212	0
Skyldig moms og afgifter.....	82.092	25.926
Øvrig gæld.....	325.112	1.022.502
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	739.385	1.103.931
Gældsforpligtelser i alt.....	4.977.606	2.903.931
PASSIVER I ALT.....	5.157.313	3.038.662

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 2.850 (nom. restgæld t.kr. 2.705) med pant i ejendommen Hejsagervej 33A, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr.1.761 pr. 31. december 2015. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.
Garantiforpligtelser:	Pr. 31. december 2015, er der gennem pengeinstitut stillet finansgaranti for samlet tkr. 2.850.
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note		2015 Kr.	2014 Kr.
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Bygninger		-47.174	-23.394
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....		<u>-47.174</u>	<u>-23.394</u>
2 Årets skatter			
Skat af årets resultat		-18.212	0
Udskudt skat af årets resultat.....		-11.111	-15.514
Årets skatter i alt		<u>-29.323</u>	<u>-15.514</u>
3 Materielle anlægsaktiver			Grunde og bygninger
Kostpris, primo			2.757.818
Tilgang i årets løb.....			7.300
Afgang i årets løb			0
Kostpris, ultimo.....			<u>2.765.118</u>
Af- og nedskrivninger, primo			-40.461
Årets afskrivninger			-47.174
Af- og nedskrivninger, ultimo.....			<u>-87.635</u>
Regnskabsmæssig værdi.....			<u>2.677.483</u>
Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 3.700.000.			
4 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat	39.362	33.864	73.226
Egenkapital i alt.....	<u>119.362</u>	<u>33.864</u>	<u>153.226</u>
Anpartskapitalen består af anparter á 1.000 kr eller multipla heraf.			
5 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo		15.369	-145
Årets bevægelser		11.111	15.514
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		<u>26.480</u>	<u>15.369</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....		<u>26.480</u>	<u>15.369</u>

Noter

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<p>6 Langfristede gældsforpligtelser Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 1.327 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>		