

**CAP Ejendomme af 2015 A/S**  
**Lystrupvej 1E**  
**8240 Risskov**  
**CVR-nr. 32559670**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

**Dirigent**

---

Navn:

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Pengestrømsopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

CAP Ejendomme af 2015 A/S

Lystrupvej 1E

8240 Risskov

CVR-nr.: 32559670

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Jørgen Lokdam, Formand

Peder Næsborg

Carsten Fode

### **Direktion**

Peder Næsborg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for CAP Ejendomme af 2015 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.04.2016

### Direktion

Peder Næsborg

### Bestyrelse

Jørgen Lokdam  
Formand

Peder Næsborg

Carsten Fode

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CAP Ejendomme af 2015 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CAP Ejendomme af 2015 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 for 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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Aarhus, den 29.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje kapitalandele i ejendomsselskaber, eje ejendomme samt at yde rådgivning til daterselskab, foretage administration samt dermed beslægtet virksomhed og skovdrift.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets økonomiske resultat er utilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret foretaget kapitalforhøjelse og selskabets egenkapital er i den forbindelse forøget med 5 mio. kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører primært huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når der er sket levering til lejeren. Ydermere består nettoomsætning af salg af handelsvarer og færdigvarer, som indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører administration mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

**Resultatopgørelse for 2015**

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>(150.278)</b>	<b>(4.732)</b>
Af- og nedskrivninger	(102.463)	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>(252.741)</b>	<b>(4.732)</b>
Andre finansielle indtægter	22.099	0
Andre finansielle omkostninger	(58.586)	(78)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>	<b>(289.228)</b>	<b>(4.810)</b>
Skat af ordinært resultat	8.903	0
<b>Årets resultat</b>	<b><u>(280.325)</u></b>	<b><u>(4.810)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	(280.325)	(4.810)
	<b><u>(280.325)</u></b>	<b><u>(4.810)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		24.707.443	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		472.150	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>25.179.593</b>	<b>0</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>25.179.593</b>	 <b>0</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.097	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.426	0
Andre tilgodehavender		1.001.360	0
Tilgodehavende selskabsskat		7.678	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.131.561</b>	<b>0</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>2.799.083</b>	 <b>0</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>3.930.644</b>	 <b>0</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>29.110.237</b>	 <b>0</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	2	1.000.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.714.862</u>	<u>(504.813)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.714.862</u></b>	<b><u>(4.813)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>16.236.874</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>16.236.874</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	201.644	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.737	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.188
Anden gæld		<u>7.897.120</u>	<u>625</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.158.501</u></b>	<b><u>4.813</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.395.375</u></b>	<b><u>4.813</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>29.110.237</u></b>	<b><u>0</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(504.813)	(4.813)
Kapitalforhøjelse	500.000	4.500.000	5.000.000
Årets resultat	0	(280.325)	(280.325)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.714.862</b>	<b>4.714.862</b>

## Pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Driftsresultat		(252.741)	(4.732)
Af- og nedskrivninger		102.463	0
Ændringer i arbejdskapital	4	6.828.161	4.810
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>6.677.883</b>	<b>78</b>
Modtagne finansielle indtægter		22.099	0
Betalte finansielle omkostninger		(58.586)	(78)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		1.225	0
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>6.642.621</b>	<b>0</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(25.282.056)	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(25.282.056)</b>	<b>0</b>
Optagelse af lån		16.438.518	0
Kontant kapitalforhøjelse		5.000.000	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>21.438.518</b>	<b>0</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>2.799.083</b>	<b>0</b>
<b>Likvider ultimo</b>		<b>2.799.083</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>			
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>					
Tilgange	24.785.056	497.000			
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.785.056</b>	<b>497.000</b>			
Årets afskrivninger	(77.613)	(24.850)			
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(77.613)</b>	<b>(24.850)</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.707.443</b>	<b>472.150</b>			
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>			
<b>2. Virksomhedskapital</b>		<b>Nominal værdi kr.</b>			
Aktier	500.000	1.000			
	<b>500.000</b>	<b>1.000.000</b>			
	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>	<b>2013 kr.</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
		<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Gæld til realkreditinstitutter	201.644	16.236.874	15.407.528		
	<b>201.644</b>	<b>16.236.874</b>	<b>15.407.528</b>		

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(1.123.883)	0
Ændring i leverandørgæld mv.	7.952.044	4.810
	<b>6.828.161</b>	<b>4.810</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Chris-Invest A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Værdien af pantsatte ejendomme udgør 24.707 t.kr.

## 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Chris-Invest A/S, Lystrupvej 1E, 8240 Risskov

## 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Chris-Invest A/S, Lystrupvej 1e, 8240 Risskov, CVR-nr. 21 34 83 41.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Chris-Invest A/S, Lystrupvej 1e, 8240 Risskov, CVR-nr. 21 34 83 41.