

CAP Ejendomme af 2015 A/S

Lystrupvej 1 E
8240 Risskov
CVR-nr. 32559670

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2019

Dirigent

Navn: Peder Næsborg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Pengestrømsopgørelse for 2018	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CAP Ejendomme af 2015 A/S

Lystrupvej 1 E

8240 Risskov

CVR-nr.: 32559670

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.04.2019

Direktion

Peder Næsborg

Bestyrelse

Jørgen Lokdam
formand

Peder Næsborg

Carsten Fode

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CAP Ejendomme af 2015 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CAP Ejendomme af 2015 A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 08.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 645 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.392.455	1.091.189
Personaleomkostninger	1	(18.576)	0
Af- og nedskrivninger		<u>(232.841)</u>	<u>(289.591)</u>
Driftsresultat		1.141.038	801.598
Andre finansielle indtægter		0	324
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(249.032)</u>	<u>(294.810)</u>
Resultat før skat		892.006	507.112
Skat af årets resultat		<u>(247.466)</u>	<u>(175.275)</u>
Årets resultat		<u>644.540</u>	<u>331.837</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>644.540</u>	<u>331.837</u>
		<u>644.540</u>	<u>331.837</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		28.423.120	28.655.961
Materielle anlægsaktiver under udførelse		666.983	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>29.090.103</u>	<u>28.655.961</u>
Anlægsaktiver		<u>29.090.103</u>	<u>28.655.961</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	55.450
Andre tilgodehavender		40.346	152.012
Tilgodehavender		<u>40.346</u>	<u>207.462</u>
Likvide beholdninger		<u>202.639</u>	<u>1.701.100</u>
Omsætningsaktiver		<u>242.985</u>	<u>1.908.562</u>
Aktiver		<u>29.333.088</u>	<u>30.564.523</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.946.769</u>	<u>4.302.229</u>
Egenkapital		<u>5.946.769</u>	<u>5.302.229</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.775.483	15.793.008
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>7.228.107</u>	<u>7.944.582</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>21.003.590</u>	<u>23.737.590</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	976.520	197.428
Deposita		907.179	845.752
Modtagne forudbetalinger fra kunder		48.290	85.322
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.444	71.948
Skyldige sambeskatningsbidrag		247.466	175.275
Anden gæld		<u>166.830</u>	<u>148.979</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.382.729</u>	<u>1.524.704</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.386.319</u>	<u>25.262.294</u>
Passiver		<u>29.333.088</u>	<u>30.564.523</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	4.302.229	5.302.229
Årets resultat	0	644.540	644.540
Egenkapital ultimo	1.000.000	4.946.769	5.946.769

Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Driftsresultat		1.291.039	801.593
Af- og nedskrivninger		232.841	289.591
Ændringer i arbejdskapital	5	<u>(58.053)</u>	<u>231.527</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		1.465.827	1.322.711
Modtagne finansielle indtægter		0	324
Betalte finansielle omkostninger		(249.034)	(294.809)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(175.275)</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende drift		1.041.518	1.028.226
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(666.982)	(4.414.200)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>226.000</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(666.982)	(4.188.200)
Afdrag på lån mv.		(1.954.909)	(183.498)
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		<u>81.912</u>	<u>3.753.012</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(1.872.997)	3.569.514
Ændring i likvider		(1.498.461)	409.540
Likvider primo		<u>1.701.100</u>	<u>1.291.560</u>
Likvider ultimo		202.639	1.701.100

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	18.387	0
Andre omkostninger til social sikring	189	0
	18.576	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	152.664	155.896
Renteomkostninger i øvrigt	96.368	138.914
	249.032	294.810
		Materielle
		anlægs-
		aktiver
		under
		udførelse
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	29.199.256	0
Tilgange	0	666.983
Kostpris ultimo	29.199.256	666.983
Af- og nedskrivninger primo	(543.295)	0
Årets afskrivninger	(232.841)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(776.136)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.423.120	666.983

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	976.520	197.428	13.775.483	10.320.485
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.228.107	0
	976.520	197.428	21.003.590	10.320.485
			2018	2017
			kr.	kr.
5. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i tilgodehavender			48.168	(75.950)
Ændring i leverandørgæld mv.			(106.221)	307.477
			(58.053)	231.527

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Chris-Invest A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2018 28.423 t.kr.

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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører primært huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når der er sket levering til lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 klargøring 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes, når anlægsaktivet er endeligt færdiggjort. Frem til færdiggørelsestidspunktet afskrives der ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.