

CA Ejendomme ApS

CVR-nr. 33595875

Klarupvej 12F

9270 Klarup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2016

Dirigent

Navn: Asger Mønster Frydkjær

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
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CA Ejendomme ApS
Klarupvej 12F
9270 Klarup

CVR-nr.: 33595875

Hjemsted: Aalborg Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Asger Mønster Frydkjær

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for CA Ejendomme ApS.

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 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.

Aalborg, den 09.06.2016

Direktion

Asger Mønster Frydkjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CA Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CA Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 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 tilfælde af, at den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Aalborg, den 09.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.618 t.kr.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af værdiregulering af investeringsejendom på 2.017 t.kr. før skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen herom i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, renteomkostninger fra anden gæld samt kautionsforpligtelser 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. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		320.831	263.989
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.017.000</u>	<u>884.050</u>
Driftsresultat		2.337.831	1.148.039
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(261.911)</u>	<u>(267.297)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.075.920	880.742
Skat af ordinært resultat	2	<u>(457.586)</u>	<u>(193.907)</u>
Årets resultat		<u>1.618.334</u>	<u>686.835</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.618.334</u>	<u>686.835</u>
		<u>1.618.334</u>	<u>686.835</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		7.767.000	5.750.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.767.000</u>	<u>5.750.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>7.767.000</u>	 <u>5.750.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.435	10.486
Andre tilgodehavender	4	4.853	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	810
Periodeafgrænsningsposter		2.961	2.911
Tilgodehavender		<u>17.249</u>	<u>14.207</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.241.027</u>	<u>622.693</u>
Egenkapital		<u>2.321.027</u>	<u>702.693</u>
Udskudt skat		<u>636.246</u>	<u>192.506</u>
Hensatte forpligtelser		<u>636.246</u>	<u>192.506</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		<u>3.960.000</u>	<u>3.960.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.960.000</u>	<u>3.960.000</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		700.851	681.228
Skyldig selskabsskat		13.846	0
Anden gæld		<u>349.529</u>	<u>533.896</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.064.226</u>	<u>1.215.124</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.024.226</u>	<u>5.175.124</u>
Passiver		<u>7.981.499</u>	<u>6.070.323</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	622.693	702.693
Årets resultat	0	1.618.334	1.618.334
Egenkapital ultimo	80.000	2.241.027	2.321.027

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	20.433	19.829
Renteomkostninger i øvrigt	162.278	168.268
Øvrige finansielle omkostninger	79.200	79.200
	261.911	267.297
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	13.846	(810)
Ændring af udskudt skat	473.995	216.637
Effekt af ændrede skattesatser	(30.255)	(21.920)
	457.586	193.907
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		4.865.950
Kostpris ultimo		4.865.950
Opskrivninger primo		884.050
Årets opskrivninger		2.017.000
Opskrivninger ultimo		2.901.050
Regnskabsmæssig værdi ultimo		7.767.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,5% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 777 t.kr.

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	4.853	0
	<u>4.853</u>	<u>0</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> kr.	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> kr.
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	80.000	1,00	80.000
	<u>80.000</u>		<u>80.000</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen			
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000	80.000
Virksomhedskapital ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2015</u> kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	3.960.000	3.960.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.960.000</u>	<u>3.960.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.100 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.767 t.kr.