

C.A.C. Ejendomme ApS

Agerøvej 49

8381 Tilst

CVR-nr. 33 88 43 46

Årsrapport 2015

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 23/5 2016

Claus Søgaard-Christensen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for C.A.C. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 3. marts 2016

Direktion

Jan Tingleff Bruun

Bestyrelse

Claus Søgaard-Christensen
formand

Jan Tingleff Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i C.A.C. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for C.A.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 3. marts 2016

RSM Plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Poul Sunn Pedersen
statsautoriseret revisor

Kenneth Klitgaard Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	C.A.C. Ejendomme ApS Agerøvej 49 8381 Tilst CVR-nr.: 33 88 43 46 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Claus Søgaard-Christensen, formand Jan Tingleff Bruun
Direktion	Jan Tingleff Bruun
Revision	RSM Plus P/S Statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Nordea Bank
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for C.A.C. Fonden, Aarhus.

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i erhvervsejendomme og udlejning samt hermed forbundne aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 87.942, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 14.625.742.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.A.C. Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		651.821	926.661
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-321.606</u>	<u>-321.606</u>
Resultat før finansielle poster		330.215	605.055
Finansielle omkostninger	1	<u>-461.514</u>	<u>-561.033</u>
Resultat før skat		-131.299	44.022
Skat af årets resultat	2	<u>43.357</u>	<u>-8.967</u>
Årets resultat		<u>-87.942</u>	<u>35.055</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-87.942</u>	<u>35.055</u>
		<u>-87.942</u>	<u>35.055</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>28.126.950</u>	<u>28.194.618</u>
		<u>28.126.950</u>	<u>28.194.618</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.126.950</u>	<u>28.194.618</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	44.981
Andre tilgodehavender		<u>1.292.418</u>	<u>3.094.509</u>
		<u>1.292.418</u>	<u>3.139.490</u>
Likvide beholdninger		<u>1.301.598</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.594.016</u>	<u>3.139.490</u>
AKTIVER I ALT		<u>30.720.966</u>	<u>31.334.108</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>14.425.742</u>	<u>14.513.684</u>
Egenkapital i alt		<u>14.625.742</u>	<u>14.713.684</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		<u>194.783</u>	<u>162.094</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>194.783</u>	<u>162.094</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		7.143.685	7.489.523
Deposita		<u>326.600</u>	<u>420.350</u>
		<u>7.470.285</u>	<u>7.909.873</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		345.838	336.180
Kreditinstitutter		118.877	891.334
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.750.392	7.267.843
Anden gæld		<u>215.049</u>	<u>53.100</u>
		<u>8.430.156</u>	<u>8.548.457</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.900.441</u>	<u>16.458.330</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>30.720.966</u>	<u>31.334.108</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	181.198	253.083
Andre finansielle omkostninger	<u>280.316</u>	<u>307.950</u>
	<u>461.514</u>	<u>561.033</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-76.046	-44.981
Årets udskudte skat	<u>32.689</u>	<u>53.948</u>
	<u>-43.357</u>	<u>8.967</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015		29.072.731
Tilgang i årets løb		<u>253.938</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>29.326.669</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		878.113
Årets afskrivninger		<u>321.606</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>1.199.719</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>28.126.950</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	14.513.684	14.713.684
Årets resultat	0	-87.942	-87.942
Egenkapital 31. december 2015	200.000	14.425.742	14.625.742

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.825.703	7.489.523	345.838	5.658.049
Deposita	420.350	326.600	0	0
	8.246.053	7.816.123	345.838	5.658.049

6 Eventualposter mv.

I forbindelse med koncernens bankengagement har selskabet påtaget sig selvskyldnerkaution limiteret til t.kr. 10.500 for søsterselskabers bankgæld.

I forbindelse med koncernens erhvervelse af en ejendom i 2016, som skal placeres i et kommende nyt søsterselskab, som er stiftet efter 31. december 2015, har selskabet afgivet en garanti på t.kr. 59.220 overfor sælger af den omtalte ejendom.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.490, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 28.127.