

Cafu Lease A/S

Torvet 1A
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 17 21 14 47

Årsrapport for regnskabsåret 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21. juni 2016

Katty Busack
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for Cafu Lease A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 21. juni 2016

Direktion

Jon Søberg

Bestyrelse

Katty Busack
formand

Hannibal Busack Søberg

Jon Søberg

Sebastian Busack Søberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cafu Lease A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cafu Lease A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

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 selskabets 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 selskabets 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Den uafhængige revisors erklæringer

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på noten i regnskabet vedrørende "Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af grunde og bygninger, på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke indeholdt og afregnet udbytteskat i regnskabsåret af udloddet udbytte. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 21. juni 2016

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Martin Husted, cand.merc.
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cafu Lease A/S
Torvet 1A
8600 Silkeborg

Telefon: 86 81 56 66
Telefax: 86 81 56 62

CVR-nr.: 17 21 14 47
Stiftet: 14. maj 1993
Hjemstedskommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Katty Busack (formand)
Hannibal Busack Søberg
Jon Søberg
Sebastian Busack Søberg

Direktion

Jon Søberg

Revision

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Danske Bank
Vestergade 3
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at eje og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende, men er fortsat præget af høje finansieringsomkostninger og manglende lejeindtægter.

Selskabet planlægger at udnytte de tomme lejemål til boligudlejning, og projektet afventer byggetilladelse for at kunne realisere dette.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
	1.711.450	299.630
	<u>-120.000</u>	<u>-494.469</u>
1	INDTJENINGSBIDRAG	-194.838
	<u>0</u>	<u>-240.909</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-435.747
2	0	60.761
3	<u>-1.877.703</u>	<u>-2.034.860</u>
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	-2.409.846
	<u>127.504</u>	<u>963.412</u>
	ÅRETS RESULTAT	-1.446.434
	Forslag til resultatdisponering:	
	<u>-158.749</u>	<u>-1.446.434</u>
	Disponeret i alt	-1.446.434

Balance

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	49.800.000	49.800.000
Driftsmateriel og inventar	414.231	414.231
Materielle anlægsaktiver	<u>50.214.231</u>	<u>50.214.231</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	30.000	25.000
Finansielle anlægsaktiver	<u>30.000</u>	<u>25.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>50.244.231</u>	<u>50.239.231</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.390	282.685
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	184.820	390.703
Periodeafgrænsningsposter	12.000	12.000
Tilgodehavender	<u>259.210</u>	<u>685.388</u>
Likvide beholdninger	<u>5</u>	<u>25</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>259.215</u>	<u>685.413</u>
AKTIVER	<u><u>50.503.446</u></u>	<u><u>50.924.644</u></u>

Balance

Note	2015	2014
	kr.	kr.
PASSIVER		
	500.000	500.000
	0	4.304.690
	519.329	-1.962.236
4	<u>1.019.329</u>	<u>2.842.453</u>
	1.638.842	1.766.346
	<u>1.638.842</u>	<u>1.766.346</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
5	33.694.632	33.694.632
6	407.891	407.891
	<u>34.102.523</u>	<u>34.102.523</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
	9.383.359	11.269.145
	29.000	35.000
	4.330.393	909.177
	<u>13.742.752</u>	<u>12.213.322</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
GÆLDSFORPLIGTELSER		
	<u>47.845.275</u>	<u>46.315.845</u>
PASSIVER		
	<u>50.503.446</u>	<u>50.924.644</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	
9	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	

Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	120.000	494.469
	<u>120.000</u>	<u>494.469</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	60.761
	<u>0</u>	<u>60.761</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.877.703	2.034.860
	<u>1.877.703</u>	<u>2.034.860</u>
4 Egenkapital		
<i>Aktiekapital</i>		
Aktiekapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Reserve for opskrivning	4.304.690	5.581.962
Overført til frie reserver pga. praksisændring	-4.304.690	0
Reserve for opskrivning i året	0	-1.277.272
	<u>0</u>	<u>4.304.690</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført til næste år	-1.962.236	-515.803
Overført pga. praksisændring	4.304.690	0
Årets udloddet udbytte	-1.664.375	0
Overført årets resultat	-158.749	-1.446.434
	<u>519.329</u>	<u>-1.962.236</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	33.694.632	33.694.632
<i>Langfristet del</i>	<u>33.694.632</u>	<u>33.694.632</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>33.694.632</u>	<u>33.694.632</u>

Noter

Note	2015	2014
	kr.	kr.
6 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	407.891	407.891
<i>Langfristet del</i>	407.891	407.891
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>407.891</u>	<u>407.891</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 33.694.632, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 49.800.000.

Der er udstedt ejerpantebrev i fast ejendom med tkr. 12.500 med meddelelse til Danske Bank.

8 Nærtstående parter

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
Katty Busack, Lille Søgade, 8600 Silkeborg	Hovedaktionær
Øvrige nærtstående parter	
Jon Søberg	Direktør Direktør Direktør
Katty Busack	Bestyrelsesformand
Hannibal Busack Søberg	Bestyrelsesmedlem
Jon Søberg	Bestyrelsesmedlem
Sebastian Busack Søberg	Bestyrelsesmedlem

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Katty Busack, Lille Søgade, 8600 Silkeborg

9 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets grunde- og bygninger på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Bestyrelse og direktion vurderer, at værdien af selskabets grunde- og bygninger i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet ekstern vurdering af værdien.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ejendomme er med virkning fra 2015 ændret fra domicilejendomme til investeringsejendomme - da formålet med ejendommene er at opnå afkast af udlejning og eventuelt på sigt videresalg. Ændringen vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets årsrapport, da ejendommenes hovedaktivitet er investering og dermed er omfattet af årsregnskabslovens § 38.

Praksisændringerne har ikke medført beløbsmæssige ændringer primo.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør forøgelse af årets resultat med tkr. 242. Balancesummen forøges med tkr. 242, mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøges med kr. 189.

Ændring af årsregnskabslovens § 38 har medført, at der ikke længere stilles krav om, at positive værdireguleringer på investeringsejendomme skal bindes som en opskrivningshenlæggelse på egenkapitalen, og selskabet har ændret regnskabspraksis og har overført denne opskrivningshenlæggelse til de frie reserver.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ingen betydning for tidligere års resultater ligesom det heller ikke påvirker balancesummen eller egenkapitalen primo. Sammenligningstal fra 2014 er dermed ikke tilrettet.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi. Den anvendte afkastsats er på 5%.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, dog måles børsnoterede aktier til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jon Søberg

direktør

På vegne af: Jon

Serienummer: PID:9208-2002-2-873352655951

IP: 89.249.12.106

21-06-2016 kl. 13:14:17 UTC

NEM ID 

Katty Busack

bestyrelsesformand

På vegne af: Katty

Serienummer: PID:9208-2002-2-389110967663

IP: 89.249.12.106

21-06-2016 kl. 13:21:04 UTC

NEM ID 

Martin Husted

registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1164618841093

IP: 152.115.86.124

21-06-2016 kl. 13:23:47 UTC

NEM ID 

Katty Busack

dirigent

På vegne af: Katty

Serienummer: PID:9208-2002-2-389110967663

IP: 178.157.251.233

21-06-2016 kl. 15:54:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MUG2B-WQEEP-FHPUA-USBPH-2MH3A-WB40D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>