

Cafu III ApS

Torvet 1
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30 91 32 72

Årsrapport for regnskabsåret 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2016

Jon Søberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for Cafu III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens 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 20. juni 2016

Direktion

Jon Søberg

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Cafu III ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Cafu III 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 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

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.

Silkeborg, den 20. juni 2016

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Den uafhængige revisors påtegning

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Martin Husted, cand.merc.
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cafu III ApS Torvet 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 30 91 32 72 Stiftet: 1. oktober 2007 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jon Søberg
Revision	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Danske Bank Klostervej 8680 Ry

Resultatopgørelse

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	827.488	490.377
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>-159.422</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	827.488	330.955
1 Finansielle indtægter	156.775	806
2 Finansielle omkostninger	<u>-440.803</u>	<u>-627.822</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	543.460	-296.061
Skat af årets resultat	<u>-142.000</u>	<u>380.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>401.460</u>	<u>83.939</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>401.460</u>	<u>83.939</u>
Disponeret i alt	<u>401.460</u>	<u>83.939</u>

Balance

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	<u>26.225.000</u>	<u>26.225.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>26.225.000</u>	<u>26.225.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>26.225.000</u>	<u>26.225.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.400.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.058.949	0
Andre tilgodehavender	<u>36.615</u>	<u>49.156</u>
Tilgodehavender	<u>1.095.564</u>	<u>1.449.156</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>22.162</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.095.564</u>	<u>1.471.318</u>
AKTIVER	<u><u>27.320.564</u></u>	<u><u>27.696.318</u></u>

Balance

Note	2015	2014
	kr.	kr.
PASSIVER		
	500.000	500.000
	2.456.070	2.054.610
3	EGENKAPITAL	2.554.610
	2.843.000	2.701.000
	HENSATTE FORPLIGTELSER	2.701.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	20.658.263
	Deposita	102.600
	Langfristede gældsforpligtelser	20.760.863
	Kortfristet del af langfristet gæld	0
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.684
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.242.036
	Anden gæld	347.125
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.679.845
	GÆLDSFORPLIGTELSER	22.440.708
	PASSIVER	27.696.318
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6	Eventualforpligtelser	
7	Nærtstående parter	
8	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	
9	Hovedaktivitet	

Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	156.775	0
Andre finansielle indtægter	0	806
	<u>156.775</u>	<u>806</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	440.803	627.822
	<u>440.803</u>	<u>627.822</u>
3 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	2.054.610	1.970.671
Overført årets resultat	401.460	83.939
	<u>2.456.070</u>	<u>2.054.610</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	9.072.720	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	9.715.999	20.658.263
<i>Langfristet del</i>	18.788.719	20.658.263
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	1.712.769	0
	<u>20.501.488</u>	<u>20.658.263</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 20.501.488, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 26.225.000.		
Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør tkr. 28.563. Den bogførte værdi udgør tkr. 26.225.		
6 Eventualforpligtelser		
Selskabet har stillet kaution for Cafu IV A/S's mellemværende med pengeinstitut.		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		

Noter

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
7 Nærtstående parter		
	Grundlag	
Bestemmende indflydelse		
Cafu V A/S		Moderselskab
Øvrige nærtstående parter		
Jon Søberg		Direktør
Ejerforhold		
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:		
Cafu V A/S		
8 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		
Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor udarbejdet beregning af værdien på baggrund af eksterne afkastsatser.		
9 Hovedaktivitet		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at drive investeringsvirksomhed herunder køb og salg af fast ejendom.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi. De anvendte afkastsatser er på 6,5 - 7,25%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige 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.”

Martin Husted

registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1164618841093

IP: 152.115.86.124

20-06-2016 kl. 16:06:01 UTC

NEM ID 

Jon Søberg

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-873352655951

IP: 89.249.12.106

21-06-2016 kl. 13:10:28 UTC

NEM ID 

Jon Søberg

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-873352655951

IP: 89.249.12.106

21-06-2016 kl. 13:10:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y5YA0-OLA8G-IXYZG-BLFEE-HNDNO-5MPP0

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>