

**Caffco ApS  
Søndervangen 6  
5260 Odense S**

**CVR-nummer: 32467903**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2021 til 31. december 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2022

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Resultatopgørelse .....	6
-------------------------	---

Balance .....	7
---------------	---

Noter .....	9
-------------	---

Anvendt regnskabspraksis .....	11
--------------------------------	----

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Caffco ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den        /        2022

### **Direktion**

Jess Stig Bøge Henriksen

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Caffco ApS  
Søndervangen 6  
5260 Odense S

CVR-nr.: 32 46 79 03  
Stiftet: 23. september 2009  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jess Stig Bøge Henriksen

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021	2020 tkr.
Nettoomsætning.....	167.305	312
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-116.810	-113
Andre eksterne omkostninger.....	-6.723	-2
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>43.772</b>	<b>197</b>
Andre driftsomkostninger.....	0	-111
<b>RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER</b> .....	<b>43.772</b>	<b>86</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-333.429	142
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-289.657</b>	<b>228</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-119.528	-151
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-409.185</b>	<b>77</b>
Skat af årets resultat.....	104.720	14
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-304.465</b>	<b>91</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-304.465	91
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-304.465</b>	<b>91</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020 tkr.
1 Grunde og bygninger .....	3.994.697	5.598
1 Produktionsanlæg og maskiner.....	0	0
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.994.697</b>	<b>5.598</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.994.697</b>	<b>5.598</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	1.354.442	0
Andre tilgodehavender .....	167.984	162
Udskudt skatteaktiv .....	133.430	24
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.655.856</b>	<b>186</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>393</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.656.249</b>	<b>186</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.650.946</b>	<b>5.784</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	2021	2020 tkr.
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	746.178	1.050
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>871.178</b>	<b>1.175</b>
Prioritetsgæld.....	3.180.746	3.350
Kreditinstitutter.....	305.490	316
Deposita .....	97.800	81
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.584.036</b>	<b>3.747</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	25.000	125
Kreditinstitutter.....	564.208	577
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	2.577	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	502.097	76
Selskabsskat.....	0	84
Anden gæld.....	101.850	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.195.732</b>	<b>862</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>4.779.768</b>	<b>4.609</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.650.946</b>	<b>5.784</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**NOTER**

	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo .....	5.003.535	0	141.221
Tilgang i årets løb .....	10.590	0	0
Afgang i årets løb .....	-1.625.000	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	3.389.125	0	141.221
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.144.533	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	1.144.533	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-205.532	0	-141.221
Årets af-/nedskrivninger .....	-333.429	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	-538.961	0	-141.221
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3.994.697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaet.

2020

Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	5.598.222
Afkastkrav	4,00 - 5,25%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	16%

**NOTER**

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.050.643	-304.465	746.178
	<u><b>1.175.643</b></u>	<u><b>-304.465</b></u>	<u><b>871.178</b></u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.475.020	3.205.746	25.000	250.000
Kreditinstitutter .....	315.672	305.490	0	0
Deposita .....	81.000	97.800	0	0
	<u><b>3.871.692</b></u>	<u><b>3.609.036</b></u>	<u><b>25.000</b></u>	<u><b>250.000</b></u>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet pant i virksomhedens bygninger.

Pantsætningens samlede omfang er nominelt kr. 3.180.746

De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 3.994.697

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 3.000.000

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Caffco ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet for Caffco ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

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

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet 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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.