



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

CAFREMA APS
ST. VOLDGADE 5, 8900 RANDERS C
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2016

Frederik la Cour Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Cafrema ApS St. Voldgade 5 8900 Randers C
	CVR-nr.: 35 39 31 45 Stiftet: 1. juli 2013 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Camilla la Cour Andersen Frederik la Cour Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Østervold 18 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Cafrema ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 7. april 2016

Direktion

Camilla la Cour Andersen

Frederik la Cour Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Cafrema ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Cafrema ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 7. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jeanette Staal
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Cafrema ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 fraga 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, med den lejeindtægt, der kan henføres til regnskabsåret.

Øvrig nettoomsætning omfatter administrationshonorar ved salg af fast ejendom. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen med den indtægt, der kan henføres til regnskabsåret.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Entreprisekontrakter indregnes efter faktureringsprincippet.

Vareforbrug

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider herefter:

	Brugstid
Bygninger.....	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpriser inklusive direkte henførbare omkostninger. Der er ikke indregnet acontoavancer vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.348.756	1.262.945
Personaleomkostninger.....	1	-102.738	-85.356
Af- og nedskrivninger.....		-116.072	-43.571
DRIFTSRESULTAT		3.129.946	1.134.018
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		1.539	-19.195
Andre finansielle indtægter.....		77.244	48.610
Andre finansielle omkostninger.....		-510.249	-150.589
RESULTAT FØR SKAT		2.698.480	1.012.844
Skat af årets resultat.....	2	-636.615	-274.406
ÅRETS RESULTAT		2.061.865	738.438
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.061.865	738.438
I ALT		2.061.865	738.438

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		19.071.102	10.193.495
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		29.933	17.880
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.101.035	10.211.375
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		57.344	0
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	5.805
Finansielle anlægsaktiver.....	4	57.344	5.805
ANLÆGSAKTIVER.....		19.158.379	10.217.180
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.500	56.299
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	5	1.964.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		100	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		25.000	2.500
Udskudt skatteaktiv.....		41.998	13.469
Andre tilgodehavender.....		469	631.201
Tilgodehavender.....		2.036.067	703.469
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		300.000	300.000
Værdipapirer.....		300.000	300.000
Likvide beholdninger.....		2.600.639	398.370
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.936.706	1.401.839
AKTIVER.....		24.095.085	11.619.019

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.800.303	738.438
EGENKAPITAL.....	6	2.880.303	818.438
Banklån.....		5.033.964	3.400.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.033.964	3.400.000
Gæld til pengeinstitutter.....		300.000	322.180
Gældsbreve.....		3.422.778	2.431.894
Skyldig købesum.....		8.501.686	4.000.000
Selskabsskat.....		665.144	287.875
Anden gæld.....		3.258.328	348.572
Periodeafgrænsningsposter.....		32.882	10.060
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.180.818	7.400.581
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.214.782	10.800.581
PASSIVER.....		24.095.085	11.619.019
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	101.250	84.713	
Pensioner.....	768	643	
Omkostninger til social sikring.....	720	0	
	102.738	85.356	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	665.144	287.875	
Regulering af udskudt skat.....	-28.529	-13.469	
	636.615	274.406	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	10.259.189	17.880	
Tilgang.....	9.440.265	35.920	
Afgang.....	-434.453	-17.880	
Kostpris 31. december 2015.....	19.265.001	35.920	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	65.692	0	
Årets afskrivninger	128.207	5.987	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	193.899	5.987	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	19.071.102	29.933	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

4

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015.....	0	25.000
Tilgang.....	50.000	0
Kostpris 31. december 2015.....	50.000	25.000
Værdireguleringer 1. juli 2015.....	0	-19.195
Årets resultat.....	7.344	-5.805
Værdireguleringer 31. december 2015.....	7.344	-25.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	57.344	0

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
K & S ApS.....	57.344	7.344	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet 2014 ApS.....	-1.123	-12.732	50 %

	2015 kr.	2014 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning		
Kostpris.....	9.564.000	0
Acontofaktureringer.....	-7.600.000	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	1.964.000	0
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	1.964.000	0
	1.964.000	0

5

NOTER

					Note
Egenkapital					6
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. januar 2015.....		80.000	738.438	818.438	
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.061.865	2.061.865	
Egenkapital 31. december 2015.....		80.000	2.800.303	2.880.303	
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.					
Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Banklån.....	3.400.000	5.033.964	0	5.033.964	
	3.400.000	5.033.964	0	5.033.964	
Eventualposter mv.					8
Huslejeforpligtelse					
Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 9 tkr. i uopsigelighedsperioden på 3 måneder.					
Momsreguleringsforpligtelse					
Selskabet har momsreguleringsforpligtelser på ejendomme, der på på balancetidspunktet udgør 2.209 tkr.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 5.334 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.470 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 126 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 719 tkr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 126 tkr. deponeret til sikkerhed for indbetalinger til Ejerforeninger.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 3.500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 1.949 tkr. Heraf er ejerpantebreve på i alt 3.339 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 1.800 tkr., der giver pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 3.264 tkr.					
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold					10
Selskabets formål er at købe, sælge og administrere fast ejendom.					