

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3
8960 Randers SØ
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00
www.grantthornton.dk

Cafrema ApS

Mosevænget 13F, 8920 Randers NV

CVR-nr. 35 39 31 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

Frederik la Cour Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Cafrema ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 27. juni 2024

Direktion

Frederik La Cour Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Cafrema ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cafrema ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2

Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet ikke har indberettet fri bil til tiden, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Indberetningen er gennemført inden erklæringsafgivelse.

Randers, den 27. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor
mne34336

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cafrema ApS Mosevænget 13F 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 35 39 31 45 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frederik La Cour Andersen
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 3 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank
Advokatforbindelser	Advokatfirma Anita Stanek, Vestervang 1, 8000 Århus C Advokatfirma Palsgaard, Møgelvang og Johannesen
Dattervirksomhed	Cafrema Bolig ApS, Randers
Kapitalinteresse	Cafrema Erhverv ApS, Randers

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at købe, sælge og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.506.599 kr. mod 1.707.935 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.565.320 kr. mod 6.605.997 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.506.599	1.707.935
Værdiregulering af investeringsejendomme	-997.099	4.244.141
1 Personaleomkostninger	-470.829	-465.212
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-300.839	-618.561
Andre driftsomkostninger	-141.293	-116.742
Driftsresultat	-403.461	4.751.561
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-832.914	299.832
Indtægter af kapitalinteresser	126.853	1.637.382
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	167.722	162.142
Andre finansielle indtægter	41.507	1.786.054
Øvrige finansielle omkostninger	-1.141.573	-789.563
Resultat før skat	-2.041.866	7.847.408
Skat af årets resultat	476.546	-1.241.411
Årets resultat	-1.565.320	6.605.997
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	36.986	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-706.061	1.937.214
Udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Overføres til overført resultat	0	4.568.783
Disponeret fra overført resultat	-896.245	0
Disponeret i alt	-1.565.320	6.605.997

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	6.566.265	6.641.157
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	298.242	1.443.162
4 Investeringsejendomme	50.266.539	55.418.540
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>57.131.046</u>	<u>63.502.859</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	354.017	1.186.931
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.685.496	5.726.392
7 Kapitalinteresser	5.534.262	5.407.409
8 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.835.236	300.000
9 Deposita	469	469
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>13.409.480</u>	<u>12.621.201</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>70.540.526</u>	<u>76.124.060</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	180.000	0
Varebeholdninger i alt	<u>180.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.249	33.058
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	12.650	0
Andre tilgodehavender	2.000	55.184
Periodeafgrænsningsposter	5.986	45.600
Tilgodehavender i alt	<u>69.885</u>	<u>133.842</u>
Likvide beholdninger	<u>655.186</u>	<u>1.236.902</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>905.071</u>	<u>1.370.744</u>
Aktiver i alt	<u>71.445.597</u>	<u>77.494.804</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	780.000	780.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.818.278	6.524.339
Overført resultat	44.579.307	45.475.552
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Egenkapital i alt	51.177.585	52.879.891
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.229.261	2.585.073
Hensatte forpligtelser i alt	2.229.261	2.585.073
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	7.801.437	8.049.708
11 Kreditinstitutter i øvrigt	4.260.807	4.351.922
12 Gæld til pengeinstitutter	2.803.949	5.014.883
Deposita	661.445	688.145
13 Anden gæld	505.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.032.638	18.104.658
Kortfristet del af langfristet gæld	488.935	432.760
Gæld til pengeinstitutter	19.905	6.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.100	246.041
Selskabsskat	102.828	394.592
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	33.946
Anden gæld	1.266.564	2.706.905
Periodeafgrænsningsposter	77.781	104.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.006.113	3.925.182
Gældsforpligtelser i alt	18.038.751	22.029.840
Passiver i alt	71.445.597	77.494.804

15 Oplysninger om dagsværdi

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	780.000	4.587.125	40.906.769	1.000.000	47.273.894
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Resultatandel	0	1.937.214	4.568.783	100.000	6.605.997
Egenkapital 1. januar 2023	780.000	6.524.339	45.475.552	100.000	52.879.891
Udloddet udbytte	0	0	0	-136.986	-136.986
Resultatandel	0	-706.061	-896.245	36.986	-1.565.320
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	36.986	0	36.986
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-36.986	0	-36.986
	780.000	5.818.278	44.579.307	0	51.177.585

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	466.083	461.821
Andre omkostninger til social sikring	3.429	3.196
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>1.317</u>	<u>195</u>
	<u>470.829</u>	<u>465.212</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	 <u>31/12 2023</u>	 <u>31/12 2022</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	7.125.445	7.125.445
Tilgang i årets løb	<u>14.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>7.139.445</u>	<u>7.125.445</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-484.288	-395.676
Årets afskrivninger	<u>-88.892</u>	<u>-88.612</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-573.180</u>	<u>-484.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>6.566.265</u>	<u>6.641.157</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	2.609.106	2.975.671
Tilgang i årets løb	190.000	344.635
Afgang i årets løb	<u>-1.568.443</u>	<u>-711.200</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.230.663</u>	<u>2.609.106</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.165.944	-717.893
Årets afskrivninger	-211.947	-529.949
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>445.470</u>	<u>81.898</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-932.421</u>	<u>-1.165.944</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>298.242</u>	<u>1.443.162</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	43.533.910	41.725.075
Tilgang i årets løb	1.345.209	3.663.619
Afgang i årets løb	<u>-5.190.299</u>	<u>-1.854.784</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>39.688.820</u>	<u>43.533.910</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	11.884.630	7.673.566
Årets regulering til dagsværdi	-206.103	4.351.933
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-1.100.808</u>	<u>-140.869</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>10.577.719</u>	<u>11.884.630</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>50.266.539</u>	<u>55.418.540</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita og forudbetalt leje
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5-5,75	5

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 50.267 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.017 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.909 t.kr.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	50.000	50.000
Kostpris 31. december 2023	50.000	50.000
Opskrivninger 1. januar 2023	1.136.931	837.099
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-832.914	299.832
Opskrivninger 31. december 2023	304.017	1.136.931
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	354.017	1.186.931

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cafrema Bolig ApS, Randers	100 %	354.017	-832.914
		354.017	-832.914

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	5.726.392	5.372.487
Tilgang i årets løb	37.500	353.905
Afgang i årets løb	-78.396	0
Kostpris 31. december 2023	5.685.496	5.726.392
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.685.496	5.726.392
Der specificeres således:		
Mellemregning Cafrema Bolig ApS	5.685.496	5.726.392
	5.685.496	5.726.392

Noter

	31/12 2023	31/12 2022	
7. Kapitalinteresser			
Kostpris 1. januar 2023	20.000	20.000	
Kostpris 31. december 2023	20.000	20.000	
Opskrivninger 1. januar 2023	5.387.409	3.750.027	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	126.853	1.637.382	
Opskrivninger 31. december 2023	5.514.262	5.387.409	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.534.262	5.407.409	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cafrema Erhverv ApS, Randers	50 %	11.068.523	253.705
		11.068.523	253.705
8. Tilgodehavender hos kapitalinteresser			
Kostpris 1. januar 2023	300.000	200.000	
Tilgang i årets løb	1.535.236	100.000	
Kostpris 31. december 2023	1.835.236	300.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.835.236	300.000	
Der specificeres således:			
Tilgodehavende hos Cafrema Erhverv ApS	1.835.236	300.000	
	1.835.236	300.000	
9. Deposita			
Kostpris 1. januar 2023	469	469	
Kostpris 31. december 2023	469	469	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	469	469	

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.059.062	8.301.930
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-257.625</u>	<u>-252.222</u>
	<u>7.801.437</u>	<u>8.049.708</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.982.055</u>	<u>7.271.676</u>
11. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	4.471.517	4.512.460
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-210.710</u>	<u>-160.538</u>
	<u>4.260.807</u>	<u>4.351.922</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.202.173</u>	<u>2.286.919</u>
12. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.824.549	5.034.883
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.600</u>	<u>-20.000</u>
	<u>2.803.949</u>	<u>5.014.883</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.721.000</u>	<u>4.908.930</u>
13. Anden gæld		
Anden gæld i alt	505.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>505.000</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.371 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 56.833 t.kr.		

Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

15. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	49.342.392
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-397.628</u>

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 160 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på gennemsnitlig 4 måneder og en samlet restleasingydelse på 37.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet kautionerer for gæld til pengeinstitut i Cafrema Erhverv ApS (kapitalinteresse). Gælden til pengeinstitut pr. 31. december 2023 udgør i alt 5.808 t.kr.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet er blevet stævnet i en retssag for 2.521 t.kr. Sagen er endnu ikke berammet. Selskabets ledelse og advokat vurderer, at sagen er god og vil falde positivt ud for selskabet.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cafrema ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	92 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-86 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Investeringsjendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Cafrema ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.