

# **Cafrema ApS**

Mosevænget 13F, 8920 Randers NV

CVR-nr. 35 39 31 45

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

---

Frederik la Cour Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 14. april 2023

### Direktion

Frederik La Cour Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Cafrema ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cafrema ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

Randers SØ, den 14. april 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor  
mne34336

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Cafrema ApS Mosevænget 13F 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 35 39 31 45
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frederik La Cour Andersen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Arbejdernes Landsbank
<b>Advokatforbindelse</b>	Advokatfirma Anita Stanek, Vestervang 1, 8000 Århus C
<b>Kapitalinteresse</b>	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 1.707.935 kr. mod 9.758.647 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.605.997 kr. mod 11.696.092 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.707.935</b>	<b>9.758.647</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.244.141	-1.988.486
1 Personaleomkostninger	-465.212	-257.773
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-618.561	-458.264
Andre driftsomkostninger	-116.742	-131.903
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.751.561</b>	<b>6.922.221</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	299.832	757.554
Indtægter af kapitalinteresser	1.637.382	6.160.468
Andre finansielle indtægter	1.948.196	8.671
Øvrige finansielle omkostninger	-789.563	-774.892
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.847.408</b>	<b>13.074.022</b>
2 Skat af årets resultat	-1.241.411	-1.377.930
<b>Årets resultat</b>	<b>6.605.997</b>	<b>11.696.092</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.937.214	2.350.204
Udbytte for regnskabsåret	100.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	4.568.783	8.345.888
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.605.997</b>	<b>11.696.092</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	6.641.157	6.729.769
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.443.162	2.257.778
5 Investeringsejendomme	55.418.540	49.438.641
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.502.859</u>	<u>58.426.188</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.186.931	887.099
7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.726.392	5.372.487
8 Kapitalinteresser	5.407.409	3.770.027
9 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	300.000	200.000
10 Deposita	469	469
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.621.201</u>	<u>10.230.082</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>76.124.060</u></b>	<b><u>68.656.270</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	91.321
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>91.321</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.058	18.195
Andre tilgodehavender	55.184	0
Periodeafgrænsningsposter	45.600	16.867
Tilgodehavender i alt	<u>133.842</u>	<u>35.062</u>
Likvide beholdninger	<u>1.236.902</u>	<u>11.043.641</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.370.744</u></b>	<b><u>11.170.024</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>77.494.804</u></b>	<b><u>79.826.294</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	780.000	780.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.524.339	4.587.125
Overført resultat	45.475.552	40.906.769
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>52.879.891</b>	<b>47.273.894</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.585.073	1.783.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.585.073</b>	<b>1.783.200</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Gæld til realkreditinstitutter	8.049.708	10.076.902
12 Kreditinstitutter i øvrigt	4.351.922	3.090.514
13 Gæld til pengeinstitutter	5.014.883	2.789.540
Deposita	688.145	611.984
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.104.658	16.568.940
Kortfristet del af langfristet gæld	432.760	540.384
Gæld til pengeinstitutter	6.917	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.041	4.374.658
Selskabsskat	394.592	1.487.032
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	33.946	588.126
Anden gæld	2.706.905	7.147.591
Periodeafgrænsningsposter	104.021	62.469
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.925.182	14.200.260
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.029.840</b>	<b>30.769.200</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>77.494.804</b>	<b>79.826.294</b>
<b>14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>15 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	780.000	2.236.921	32.560.881	100.000	35.677.802
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Resultatandel	0	2.350.204	8.345.888	1.000.000	11.696.092
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
	<b>780.000</b>	<b>6.524.339</b>	<b>45.475.552</b>	<b>100.000</b>	<b>52.879.891</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	461.821	257.522
Andre omkostninger til social sikring	3.196	189
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>195</u>	<u>62</u>
	<b><u>465.212</u></b>	<b><u>257.773</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	439.538	2.545.158
Årets regulering af udskudt skat	<u>801.873</u>	<u>-1.167.228</u>
	<b><u>1.241.411</u></b>	<b><u>1.377.930</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	7.125.445	5.499.016
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.626.429</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>7.125.445</u></b>	<b><u>7.125.445</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-395.676	-307.064
Årets afskrivninger	<u>-88.612</u>	<u>-88.612</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-484.288</u></b>	<b><u>-395.676</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>6.641.157</u></b>	<b><u>6.729.769</u></b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2022	2.975.671	1.989.271
Tilgang i årets løb	344.635	2.064.824
Afgang i årets løb	-711.200	-1.078.424
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>2.609.106</b>	<b>2.975.671</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-717.893	-518.661
Årets afskrivninger	-529.949	-369.652
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	81.898	170.420
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-1.165.944</b>	<b>-717.893</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.443.162</b>	<b>2.257.778</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	41.725.075	24.499.621
Tilgang i årets løb	3.663.619	21.095.977
Afgang i årets løb	-1.854.784	-3.830.523
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>43.533.910</b>	<b>41.765.075</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	7.673.566	12.916.950
Årets regulering til dagsværdi	4.351.933	-1.434.778
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-140.869	-3.808.606
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>11.884.630</b>	<b>7.673.566</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>55.418.540</b>	<b>49.438.641</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5%
Højeste afkastprocent	5,5
Laveste afkastprocent	4,75

### 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022	50.000	100.000
Afgang i årets løb	0	-50.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	837.099	79.545
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	299.832	757.554
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>1.136.931</b>	<b>837.099</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.186.931</b>	<b>887.099</b>

#### Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Cafrema Bolig ApS	Randers	100 %

### 7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2022	5.372.487	350.587
Tilgang i årets løb	353.905	5.021.900
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>5.726.392</b>	<b>5.372.487</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>5.726.392</b>	<b>5.372.487</b>

Der specificeres således:

Mellemregning Cafrema Bolig ApS	5.726.392	5.372.487
	<b>5.726.392</b>	<b>5.372.487</b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>8. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	1.695.460	2.040.000
Afgang i årets løb	0	-2.020.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>1.695.460</b>	<b>20.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	3.750.027	2.207.377
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-38.078	1.534.515
Årets tilbageførsler på afgang	0	8.135
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>3.711.949</b>	<b>3.750.027</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>5.407.409</b>	<b>3.770.027</b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Cafrema Erhverv ApS	Randers	50 %
<b>9. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	200.000	5.613.524
Tilgang i årets løb	100.000	200.000
Afgang i årets løb	0	-5.613.524
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>300.000</b>	<b>200.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>300.000</b>	<b>200.000</b>
Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos Cafrema Erhverv ApS	300.000	200.000
	<b>300.000</b>	<b>200.000</b>
<b>10. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2022	469	469
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>469</b>	<b>469</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>469</b>	<b>469</b>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.301.930	10.462.469
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-252.222</u>	<u>-385.567</u>
	<b><u>8.049.708</u></b>	<b><u>10.076.902</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.271.676</u>	<u>8.613.299</u>
<b>12. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	4.512.460	3.170.331
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.538</u>	<u>-79.817</u>
	<b><u>4.351.922</u></b>	<b><u>3.090.514</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.286.919</u>	<u>2.370.823</u>
<b>13. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	5.034.883	2.864.540
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.000</u>	<u>-75.000</u>
	<b><u>5.014.883</u></b>	<b><u>2.789.540</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.908.930</u>	<u>2.507.448</u>

**14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.622 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 62.060 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.963 t.kr. til sikkerhed for bankgæld mv. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Der er endvidere tinglyst andre reservationer på selskabets ejendomme for i alt 65 t.kr.



## Noter

---

### 15. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 113kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på gennemsnitlig 10 måneder og en samlet restleasingydelse på 67.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet kautionerer for gæld til pengeinstitut i det associerede selskab Cafrema Erhverv ApS. Gælden til pengeinstitut pr. 31. december 2022 udgør i alt 6.000 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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 finansiell 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 eliminerings 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 eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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:

	Brugstid
Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

### 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### Varebeholdninger

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

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 acon-to skatter.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

### 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.