

Cafrema ApS

Mosevænget 13 F, 8920 Randers NV

CVR-nr. 35 39 31 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 26. februar 2020

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 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 26. februar 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor
mne34336

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cafrema ApS Mosevænget 13 F 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 35 39 31 45 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frederik La Cour Andersen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank
Advokatforbindelse	Advokatfirma Anita Stanek, Egevej 12, 8541 Skødstrup
Dattervirksomheder	K&S ApS, Randers Cafrema Bolig ApS, Randers
Associerede virksomheder	Kærgade ApS, Esbjerg Cafrema Erhverv ApS, Randers

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 11.151.209 kr. mod 2.785.916 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.744.351 kr. mod 12.074.677 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	11.151.209	2.785.916
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.991.851	13.618.077
1 Personaleomkostninger	-157.069	-139.787
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-137.939	-222.834
Andre driftsomkostninger	-60.647	0
Driftsresultat	5.803.703	16.041.372
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	611.486	101.970
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	75.241	159.365
Andre finansielle indtægter	196.374	160.021
Øvrige finansielle omkostninger	-784.107	-886.494
Resultat før skat	5.902.697	15.576.234
2 Skat af årets resultat	-1.158.346	-3.501.557
Årets resultat	4.744.351	12.074.677
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	606.727	100.233
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	4.027.024	11.866.444
Disponeret i alt	4.744.351	12.074.677

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.262.383	5.328.890
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.016.654	806.148
3 Investeringsejendomme	22.225.494	30.865.321
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.504.531</u>	<u>37.000.359</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	815.925	204.439
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.476.414	471.481
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	23.535	8.294
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.404.000	1.200.000
Deposita	469	469
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.720.343</u>	<u>1.884.683</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>32.224.874</u>	<u>38.885.042</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.841.743	2.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	57.149
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	534.360	372.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	285.758	0
Andre tilgodehavender	301.632	28.562
Periodeafgrænsningsposter	147.724	335.803
Tilgodehavender i alt	<u>3.111.217</u>	<u>3.093.514</u>
Likvide beholdninger	<u>7.295.786</u>	<u>395.264</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.407.003</u>	<u>3.488.778</u>
Aktiver i alt	<u>42.631.877</u>	<u>42.373.820</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	780.000	780.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	706.960	100.233
8 Overført resultat	23.394.315	19.367.291
Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Egenkapital i alt	24.991.875	20.355.524
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.802.257	2.786.645
Hensatte forpligtelser i alt	1.802.257	2.786.645
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	3.975.183	4.143.167
10 Kreditinstitutter i øvrigt	2.614.414	3.950.629
11 Gæld til pengeinstitutter	4.039.439	6.163.444
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.629.036	14.257.240
Kortfristet del af langfristet gæld	420.192	385.554
Gæld til pengeinstitutter	58.762	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.100	50.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	215.827	0
Selskabsskat	2.382.491	295.435
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	272.976
Anden gæld	1.144.022	2.284.439
Periodeafgrænsningsposter	937.315	1.385.907
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.208.709	4.974.411
Gældsforpligtelser i alt	15.837.745	19.231.651
Passiver i alt	42.631.877	42.373.820
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	156.974	139.200
Andre omkostninger til social sikring	95	473
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>114</u>
	<u>157.069</u>	<u>139.787</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.142.734	588.412
Årets regulering af udskudt skat	<u>-984.388</u>	<u>2.913.145</u>
	<u>1.158.346</u>	<u>3.501.557</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	17.247.244	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	17.247.244
Tilgang i årets løb	35.374	0
Afgang i årets løb	<u>-3.683.350</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>13.599.268</u>	<u>17.247.244</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	13.618.077	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 31. december 2019	0	13.618.077
Årets regulering til dagsværdi	164.799	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-5.156.650</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>8.626.226</u>	<u>13.618.077</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>22.225.494</u>	<u>30.865.321</u>

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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

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

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.246 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 24.992 t.kr. til 21.597 t.kr.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
K&S ApS	Randers	100 %
Cafrema Bolig ApS	Randers	100 %

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Kærgade ApS	Esbjerg	25 %
Cafrema Erhverv ApS	Randers	50 %

6. Virksomhedskapital

	31/12 2019	31/12 2018
Virksomhedskapital 1. januar 2019	780.000	780.000
	780.000	780.000

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	100.233	0
Resultatandel	<u>606.727</u>	<u>100.233</u>
	<u>706.960</u>	<u>100.233</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	19.367.291	7.500.847
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.027.024</u>	<u>11.866.444</u>
	<u>23.394.315</u>	<u>19.367.291</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.146.292	4.312.121
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-171.109</u>	<u>-168.954</u>
	<u>3.975.183</u>	<u>4.143.167</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.398.406</u>	<u>3.576.622</u>
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	2.792.497	4.098.229
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-178.083</u>	<u>-147.600</u>
	<u>2.614.414</u>	<u>3.950.629</u>
11. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.110.439	6.232.444
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-71.000</u>	<u>-69.000</u>
	<u>4.039.439</u>	<u>6.163.444</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.735.439</u>	<u>5.877.444</u>

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.986 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 27.488 kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.300 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 105 t.kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 172 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på gennemsnitlig 23 måneder og en samlet restleasingydelse på 273 t.kr.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Værdiansættelsen af regnskabsposten "Grunde og bygninger" er ændret, således at ejendomme bortset fra domicilejendomme klassificeres som investeringsejendomme efter ÅRL § 38.

Ændring i værdiansættelsen har i år haft en resultatpåvirkning på -3.761 t.kr. og en egenkapital effekt på 6.609 t.kr.

Momsreguleringsforpligtelser på ejendomme er i år valgt indregnet i balancen. Den har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller egenkapital for hverken indeværende år eller forrige år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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.

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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

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 de associerede virksomheders 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 administrationsselskab 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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, 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.

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

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

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. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-
mende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes
dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den for-
holdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirk-
somhedens 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 overtagelses-
metoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi ind-
regnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirk-
somhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet 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 forpligtel-
se til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres un-
der egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regn-
skabsmæssige 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 associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte
eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dat ter- og associerede virksomheder 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Cafrema ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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