

Cafrema ApS

Mosevænget 13 F, 8920 Randers NV

CVR-nr. 35 39 31 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2022.

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 2021	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 7. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 7. juni 2022

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, Vestervang 1, 8000 Århus C
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 9.758.646 kr. mod 5.691.396 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11.696.092 kr. mod 10.796.527 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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	9.758.646	5.691.396
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.988.486	7.957.795
1 Personaleomkostninger	-257.773	-300.327
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-458.264	-501.834
Andre driftsomkostninger	-131.903	0
Driftsresultat	6.922.220	12.847.030
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	757.554	-686.380
Indtægter af kapitalinteresser	6.160.468	2.496.376
Andre finansielle indtægter	8.611	34.651
2 Øvrige finansielle omkostninger	-774.831	-1.128.307
Resultat før skat	13.074.022	13.563.370
3 Skat af årets resultat	-1.377.930	-2.766.843
Årets resultat	11.696.092	10.796.527
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.350.204	1.529.961
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	100.000
Overføres til overført resultat	8.345.888	9.166.566
Disponeret i alt	11.696.092	10.796.527

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	6.729.769	5.191.952
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.257.778	1.470.610
6 Investeringsejendomme	49.438.641	37.416.571
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.426.188</u>	<u>44.079.133</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	887.099	129.545
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.372.487	350.587
9 Kapitalinteresser	3.770.027	4.247.377
10 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	200.000	5.613.524
11 Deposita	469	469
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.230.082</u>	<u>10.341.502</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>68.656.270</u>	<u>54.420.635</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	91.321	0
Varebeholdninger i alt	<u>91.321</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.195	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	288.000
Andre tilgodehavender	0	34.747
Periodeafgrænsningsposter	16.867	139.050
Tilgodehavender i alt	<u>35.062</u>	<u>461.797</u>
Likvide beholdninger	11.043.641	9.198.534
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.170.024</u>	<u>9.660.331</u>
Aktiver i alt	<u>79.826.294</u>	<u>64.080.966</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	780.000	780.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.587.125	2.236.921
Overført resultat	40.906.769	32.560.881
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	100.000
Egenkapital i alt	47.273.894	35.677.802
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.783.200	2.950.428
Hensatte forpligtelser i alt	1.783.200	2.950.428
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	10.076.902	10.458.967
13 Kreditinstitutter i øvrigt	3.090.514	2.502.041
14 Gæld til pengeinstitutter	2.789.540	3.982.735
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.956.956	16.943.743
Kortfristet del af langfristet gæld	540.384	566.494
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.374.658	50.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.993.410
Selskabsskat	1.487.032	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	588.126	1.618.682
Anden gæld	7.759.575	2.053.347
Periodeafgrænsningsposter	62.469	226.960
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.812.244	8.508.993
Gældsforpligtelser i alt	30.769.200	25.452.736
Passiver i alt	79.826.294	64.080.966

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	780.000	706.960	23.394.315	110.600	24.991.875
Udloddet udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Resultatandel	0	1.529.961	9.166.566	100.000	10.796.527
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
	780.000	4.587.125	40.906.769	1.000.000	47.273.894

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	257.522	300.134
Andre omkostninger til social sikring	189	156
Personaleomkostninger i øvrigt	62	37
	257.773	300.327
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	11.728
Andre finansielle omkostninger	774.831	1.116.579
	774.831	1.128.307
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.545.158	1.618.672
Årets regulering af udskudt skat	-1.167.228	1.148.171
	1.377.930	2.766.843
	31/12 2021	31/12 2020
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	5.499.016	5.499.016
Tilgang i årets løb	1.626.429	0
Kostpris 31. december 2021	7.125.445	5.499.016
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-307.064	-236.633
Årets afskrivninger	-88.612	-70.431
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	-395.676	-307.064
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.729.769	5.191.952

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021	1.989.271	1.103.911
Tilgang i årets løb	2.064.824	885.360
Afgang i årets løb	<u>-1.078.424</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.975.671</u>	<u>1.989.271</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-518.661	-87.257
Årets afskrivninger	-369.652	-431.404
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>170.420</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-717.893</u>	<u>-518.661</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>2.257.778</u>	<u>1.470.610</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	24.499.621	13.599.268
Tilgang i årets løb	21.095.977	23.358.917
Afgang i årets løb	<u>-3.830.523</u>	<u>-12.458.564</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>41.765.075</u>	<u>24.499.621</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	12.916.950	8.626.226
Årets regulering til dagsværdi	-1.434.778	6.120.010
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-3.808.606</u>	<u>-1.829.286</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>7.673.566</u>	<u>12.916.950</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>49.438.641</u>	<u>37.416.571</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
Randers	Bolig	5

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

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 5.165 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 47.274 t.kr. til 43.279 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2021	100.000	100.000	
Afgang i årets løb	<u>-50.000</u>	<u>0</u>	
Kostpris 31. december 2021	<u>50.000</u>	<u>100.000</u>	
Opskrivninger 1. januar 2021	79.545	715.925	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	757.554	-117.118	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>-569.262</u>	
Opskrivninger 31. december 2021	<u>837.099</u>	<u>29.545</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>887.099</u>	<u>129.545</u>	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cafrema Bolig ApS, Randers	100 %	<u>887.099</u>	<u>757.554</u>
		<u>887.099</u>	<u>757.554</u>

Noter

	31/12 2021	31/12 2020	
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2021	350.587	1.476.414	
Tilgang i årets løb	5.021.900	0	
Afgang i årets løb	0	-1.125.827	
Kostpris 31. december 2021	5.372.487	350.587	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	5.372.487	350.587	
Der specificeres således:			
Mellemregning Cafrema Bolig ApS	5.372.487	350.587	
	5.372.487	350.587	
9. Kapitalinteresser			
Kostpris 1. januar 2021	2.040.000	32.500	
Tilgang i årets løb	0	2.020.000	
Afgang i årets løb	-2.020.000	-12.500	
Kostpris 31. december 2021	20.000	2.040.000	
Opskrivninger 1. januar 2021	2.207.377	-8.965	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.534.515	2.207.377	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	8.965	
Årets tilbageførsler på afgang	8.135	0	
Opskrivninger 31. december 2021	3.750.027	2.207.377	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.770.027	4.247.377	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cafrema Erhverv ApS, Randers	50 %	7.540.054	3.069.031
		7.540.054	3.069.031

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
10. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2021	5.613.524	35.793
Tilgang i årets løb	200.000	5.577.731
Afgang i årets løb	<u>-5.613.524</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>200.000</u>	<u>5.613.524</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	 <u>200.000</u>	 <u>5.613.524</u>
 Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos Gudenå Engvej ApS	0	5.613.524
Tilgodehavende hos Cafrema Erhverv ApS	<u>200.000</u>	<u>0</u>
	<u>200.000</u>	<u>5.613.524</u>
 11. Deposita		
Kostpris 1. januar 2021	<u>469</u>	<u>469</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>469</u>	<u>469</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	 <u>469</u>	 <u>469</u>
 12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.462.469	10.840.461
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-385.567</u>	<u>-381.494</u>
	<u>10.076.902</u>	<u>10.458.967</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.613.299</u>	<u>9.376.000</u>
 13. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	3.170.331	2.612.041
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-79.817</u>	<u>-110.000</u>
	<u>3.090.514</u>	<u>2.502.041</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.370.823</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
14. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.864.540	4.057.735
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-75.000</u>	<u>-75.000</u>
	<u>2.789.540</u>	<u>3.982.735</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.507.448</u>	<u>2.582.448</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.580 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 56.169 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.138 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 1.275 t.kr.

16. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 47 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på gennemsnitlig 30 måneder og en samlet restleasingydelse på 317 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet kautionerer for gæld til pengeinstitut i det associerede selskab Cafrema Erhverv ApS. Gælden til pengeinstitut pr. 31. december 2021 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.

Noter

16. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, 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 eksklusiv 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.

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. 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 materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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 administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

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.