

# **Cafrema Bolig ApS**

Mosevænget, 13 F, 8920 Randers NV

CVR-nr. 39 70 47 30

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023.

---

Frederik la Cour Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8           |
| Noter  | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Cafrema Bolig 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 1. marts 2023

### **Direktion**

Frederik La Cour Andersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Cafrema Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

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

Randers SØ, den 1. marts 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor  
mne34336

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Cafrema Bolig ApS<br>Mosevænget<br>13 F<br>8920 Randers NV                         |
|                        | CVR-nr.: 39 70 47 30<br>Hjemsted: Randers<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Frederik La Cour Andersen  |
| <b>Revisor</b>         | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab                            |
| <b>Bankforbindelse</b> | Arbejdernes Landsbank, Østervold 18, 8900 Randers                                  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Cafrema ApS  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og administration af boligudlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 7.951 kr. mod 4.855 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 299.832 kr. mod 757.554 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | <u>2022</u>    | <u>2021</u>      |
|--|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>7.951</b>   | <b>4.855</b>     |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 538.600        | 1.012.885        |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>546.551</b> | <b>1.017.740</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger        | -162.173       | -49.211          |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>384.378</b> | <b>968.529</b>   |
| Skat af årets resultat                   | -84.546        | -210.975         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>299.832</b> | <b>757.554</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                  |
| Overføres til overført resultat          | 299.832        | 757.554          |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>299.832</b> | <b>757.554</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2022</u>             | <u>2021</u>             |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
| 2                        | Investeringsejendomme                            | <u>7.194.000</u>        | <u>6.208.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>7.194.000</u>        | <u>6.208.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>7.194.000</u></b> | <b><u>6.208.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 33.946                  | 13.794                  |
|                          | Andre tilgodehavender                            | <u>149.139</u>          | <u>306.537</u>          |
|                          | Tilgodehavender i alt                            | <u>183.085</u>          | <u>320.331</u>          |
|                          | Likvide beholdninger                             | <u>58.565</u>           | <u>88.570</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>241.650</u></b>   | <b><u>408.901</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>7.435.650</u></b> | <b><u>6.616.901</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note                                     | 2022             | 2021             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                        | 1.136.931        | 837.099          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>1.186.931</b> | <b>887.099</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 345.358          | 226.866          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>345.358</b>   | <b>226.866</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| Deposita                                 | 124.500          | 100.250          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 5.726.391        | 5.372.486        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 5.850.891        | 5.472.736        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 35.000           | 25.000           |
| Anden gæld                               | 17.470           | 5.200            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 52.470           | 30.200           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>5.903.361</b> | <b>5.502.936</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>7.435.650</b> | <b>6.616.901</b> |

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021               | 50.000                    | 79.545                   | 129.545          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 757.554                  | 757.554          |
| Egenkapital 1. januar 2022               | 50.000                    | 837.099                  | 887.099          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 299.832                  | 299.832          |
|  | <b>50.000</b>             | <b>1.136.931</b>         | <b>1.186.931</b> |

## Noter

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 162.142          | 8.611            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 31               | 40.600           |
|  | <b>162.173</b>   | <b>49.211</b>    |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                    |                  |                  |
| Kostpris 1. januar 2022                            | 5.176.789        | 962.314          |
| Tilgang i årets løb                                | 447.400          | 5.176.789        |
| Afgang i årets løb                                 | 0                | -962.314         |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                  | <b>5.624.189</b> | <b>5.176.789</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022            | 887.461          | 2.887            |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 682.350          | 1.031.211        |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver        | 0                | -2.887           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>  | <b>1.569.811</b> | <b>1.031.211</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>     | <b>7.194.000</b> | <b>6.208.000</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.

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

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 5 |
|------------------------------------|---|

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.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.199 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.187 t.kr. til 250 t.kr.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Cafrema ApS, CVR-nr. 35393145, som er administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets regnskab.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Cafrema Bolig 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 samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### 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.

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

#### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Cafrema Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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.