

## **Cafoga Ejendomme ApS**

Vandtårnsvej 15,

6300 Gråsten

CVR-nr. 40638407

## **Årsrapport for 2022**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19-05-2023

---

Flemming-Mikael Jensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Cafoga Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Cafoga Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### **Direktion**

Flemming-Mikael Jensen  
Direktør

## Cafoga Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Cafoga Ejendomme ApS Vandtårnsvej 15, 6300 Gråsten
Telefon	74654061
CVR-nr.	40638407
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Flemming-Mikael Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	tal-link ApS Hellinghøjvej 4 6200 Aabenraa
CVR-nr.	32828027

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 199.581, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 4.839.644, og en egenkapital på kr. 1.656.175.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Cafoga Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender består af tilgodehavende moms.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Anden gæld**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.



**Cafoga Ejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Cafoga Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>343.466</b>	<b>271.031</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-37.426	-37.426
<b>Driftsresultat</b>		<b>306.040</b>	<b>233.605</b>
Finansielle omkostninger	2	-89.625	-86.826
<b>Resultat før skat</b>		<b>216.415</b>	<b>146.779</b>
Skat af årets resultat	3	-16.834	-32.315
<b>Årets resultat</b>		<b>199.581</b>	<b>114.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	0
Overført resultat		-100.419	114.464
<b>Resultatdisponering</b>		<b>199.581</b>	<b>114.464</b>

Cafoga Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	4.601.779	4.639.205
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.601.779</b>	<b>4.639.205</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.601.779</b>	<b>4.639.205</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.421	7.500
Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder		95.017	0
Andre tilgodehavender		9.849	0
Periodeafgrænsningsposter		0	1.391
<b>Tilgodehavender</b>		<b>106.287</b>	<b>8.891</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>131.578</b>	<b>57.815</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>237.865</b>	<b>66.706</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.839.644</b>	<b>4.705.911</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		1.074.800	1.074.800
Overført resultat		241.375	341.794
Udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.656.175</b>	<b>1.456.594</b>
Hensættelser til udskudt skat		87.429	110.175
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>87.429</b>	<b>110.175</b>
Gæld til associerede virksomheder		350.000	350.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.348.393	2.458.340
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.698.393</b>	<b>2.808.340</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.519	14.472
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	24.364
Gæld til associerede virksomheder		16.801	7.281
Selskabsskat		56.161	24.081
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.813	36.679
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		216.253	143.825
Periodeafgrænsningsposter		80.100	80.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>397.647</b>	<b>330.802</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.096.040</b>	<b>3.139.142</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.839.644</b>	<b>4.705.911</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Cafoga Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2022	40.000	1.074.800	341.794	1.456.594
Årets resultat			-100.419	-100.419
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>40.000</b>	<b>1.074.800</b>	<b>241.375</b>	<b>1.356.175</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	89.625	86.826
	<b>89.625</b>	<b>86.826</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	39.580	24.081
Regulering af udskudt skat	-22.746	8.234
	<b>16.834</b>	<b>32.315</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.742.596	4.742.596
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.742.596</b>	<b>4.742.596</b>
Af- og nedskrivninger primo	-103.391	-65.965
Årets afskrivninger	-37.426	-37.426
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-140.817</b>	<b>-103.391</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.601.779</b>	<b>4.639.205</b>
<b>5. Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		
<b>6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.		