

CAFU III A/S

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/06/2015

Jon Søberg

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CAFU III A/S	
	Torvet 1	
	8600 Silkeborg	
Bankforbindelse	CVR-nr:	30913272
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
	Danske Bank, Ry afd.	
Revisor	Klostervej 18	
	8680 Ry	
	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen	
	Vestergade 165, 1 sal	
	Svendborg	
	DK Danmark	
	CVR-nr:	18587246
	P-enhed:	1003490851

Ledelsespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2014 for selskabet Julsø Ejendomsudlejning A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31/05/2015

Direktion

Jon Søberg

Bestyrelse

Jon Søberg

Katty Busack

Sebastian Busack Søberg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i CAFU III A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CAFU III A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sven, 31/05/2015

Lilly Jeppesen
Registreret Revisor medlem af FSR Danske Revisorer
RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for CAFU III A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Indregning og måling

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 indtægter og 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 ressourcer 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.

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

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrasket andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investerings ejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af anlægsaktiver og leasingforpligtelse.

Udskudt skat indregnes på grundlag af gældende skatteregler og skattesats, der er gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Selskabet er sambeskattet med selskabets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld, anden gæld og gæld til tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld indregnes dog til kursværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		330.955	-2.307.423
Resultat af ordinær primær drift		330.955	-2.307.423
Andre finansielle indtægter		806	153.541
Øvrige finansielle omkostninger		-627.822	-1.374.501
Ordinært resultat før skat		-296.061	-3.528.383
Ekstraordinært resultat før skat		-296.061	-3.528.383
Skat af årets resultat		380.000	943.677
Årets resultat		83.939	-2.584.706
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		83.939	-2.584.706
I alt		83.939	-2.584.706

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		26.225.000	26.225.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	26.225.000	26.225.000
Anlægsaktiver i alt		26.225.000	26.225.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.400.000	2.500.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.729.382
Andre tilgodehavender		49.156	47.887
Tilgodehavender i alt		1.449.156	4.277.269
Likvide beholdninger		22.162	550.759
Omsætningsaktiver i alt		1.471.318	4.828.028
Aktiver i alt		27.696.318	31.053.028

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		2.054.610	1.970.671
Egenkapital i alt	2	2.554.610	2.470.671
Hensættelse til udskudt skat		2.701.000	3.081.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.701.000	3.081.000
Kreditinstitutter i øvrigt		20.658.263	20.563.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	20.658.263	20.563.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	2.379.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	862.316
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.142.330	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		99.706	0
Skyldig selskabsskat		0	170.323
Anden gæld		437.809	1.423.595
Deposita		102.600	102.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.782.445	4.938.357
Gældsforpligtelser i alt		22.440.708	25.501.357
Passiver i alt		27.696.318	31.053.028

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
Kostpris primo	18.846.670
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris ultimo	18.846.670
Opskrivninger primo	7.378.330
Årets nedskrivninger	0
Opskrivninger ultimo	7.378.330
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.225.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdivurderingen pr. 31/12 2014 er anvendt en individuel fastsat afkastkrav i intervallet 5,5% - 7,0%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,1%.

Ejendommen består af erhvervsmæssige lejemål, detailhandel.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkastprocent	5,6%	6,1%	6,6%
Dagsværdi	28.566.000	26.225.000	24.238.000
Ændring i dagsværdi	2.341.000	0	-1.987.000

2. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo primo	500.000	0	1.970.671	2.470.671
	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	83.939	83.939
Egenkapital ultimo	500.000	0	2.054.610	2.554.610

Selskabskapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Kursværdi ultimo	Nom. gæld ultimo	Nom. gæld primo
Realkreditlån	20.658.263	20.563.000	21.231.000

Af den langfristede gæld forfalder kr. 13.268.903 efter 5 år

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed herunder køb og salg af fast ejendom.

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendomme er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2014 udgør gennemsnitligt 6,1%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutterne og kreditinstitutterne, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "Investeringsejendomme" for følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdien.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 28.563.000.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 26.225.000 kr.

Selskabet har endvidere kautioneret for CAFU IV A/S' mellemværende med pengeinstitut.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Textil Print ApS, Bakkelyvej 2, 8680 Ry

Casaf ApS Danmark, Torvet 1A, 8600 Silkeborg