

Cafrema ApS

Mosevænget 13F, 8920 Randers NV

CVR-nr. 35 39 31 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2025.

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 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 16. maj 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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, den 16. maj 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Thomas Hedegaard

statsautoriseret revisor
mne34336

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cafrema ApS
Mosevænget 13F
8920 Randers NV

CVR-nr.: 35 39 31 45
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Frederik La Cour Andersen

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Bankforbindelse

Arbejdernes Landsbank

Advokatforbindelser

Advokatfirma Anita Stanek, Vestervang 1, 8000 Århus C
Advokatfirma Palsgaard, Møgelvang og Johannesen

Dattervirksomhed

Cafrema Bolig ApS, Randers

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 560.741 kr. mod 1.506.599 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.101.585 kr. mod -1.565.320 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	560.741	1.506.599
Værdiregulering af investeringsejendomme	212.971	-997.099
1 Personaleomkostninger	-466.650	-470.829
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.916	-300.839
Andre driftsomkostninger	-1.496	-141.293
Driftsresultat	186.650	-403.461
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-253.355	-832.914
Indtægter af kapitalinteresser	-4.184.262	126.853
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	167.917	167.722
Andre finansielle indtægter	81.211	41.507
Øvrige finansielle omkostninger	-907.424	-1.141.573
Resultat før skat	-4.909.263	-2.041.866
Skat af årets resultat	-192.322	476.546
Årets resultat	-5.101.585	-1.565.320
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	36.986
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.767.616	-706.061
Overføres til overført resultat	666.031	0
Disponeret fra overført resultat	0	-896.245
Disponeret i alt	-5.101.585	-1.565.320

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	6.563.499	6.566.265
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	112.628	298.242
4	Investeringsjendomme	48.406.329	50.266.539
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.082.456</u>	<u>57.131.046</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	100.662	354.017
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.402.063	5.685.496
7	Kapitalinteresser	0	5.534.262
8	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	1.835.236
9	Deposita	469	469
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.503.194</u>	<u>13.409.480</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.585.650</u>	<u>70.540.526</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>180.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>180.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.415	49.249
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	12.650
	Andre tilgodehavender	1.226.388	2.000
	Periodeafgrænsningsposter	65.382	5.986
	Tilgodehavender i alt	<u>1.369.185</u>	<u>69.885</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.439.663</u>	<u>655.186</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.808.848</u>	<u>905.071</u>
	Aktiver i alt	<u>68.394.498</u>	<u>71.445.597</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	780.000	780.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	50.662	5.818.278
Overført resultat	45.245.338	44.579.307
Egenkapital i alt	46.076.000	51.177.585
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.914.197	2.229.261
Hensatte forpligtelser i alt	1.914.197	2.229.261
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	9.700.032	7.801.437
11 Kreditinstitutter i øvrigt	2.476.651	4.260.807
12 Gæld til pengeinstitutter	2.740.073	2.803.949
13 Deposita	690.510	661.445
14 Anden gæld	530.250	505.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.137.516	16.032.638
Kortfristet del af langfristet gæld	575.591	488.935
Gæld til pengeinstitutter	109.302	19.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.600	50.100
Selskabsskat	412.616	102.828
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	44.770	0
Anden gæld	2.814.388	1.266.564
Periodeafgrænsningsposter	241.518	77.781
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.266.785	2.006.113
Gældsforpligtelser i alt	20.404.301	18.038.751
Passiver i alt	68.394.498	71.445.597

16 Oplysninger om dagsværdi

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	780.000	6.524.339	45.475.552	100.000	52.879.891
Udloddet udbytte	0	0	0	-136.986	-136.986
Resultatandel	0	-706.061	-896.245	36.986	-1.565.320
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	36.986	0	36.986
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-36.986	0	-36.986
Egenkapital 1. januar 2024	780.000	5.818.278	44.579.307	0	51.177.585
Resultatandel	0	-5.767.616	666.031	0	-5.101.585
	780.000	50.662	45.245.338	0	46.076.000

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	462.345	466.083
Andre omkostninger til social sikring	1.673	3.429
Personaleomkostninger i øvrigt	2.632	1.317
	466.650	470.829
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
	31/12 2024	31/12 2023
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	7.139.445	7.125.445
Tilgang i årets løb	86.995	14.000
Kostpris 31. december 2024	7.226.440	7.139.445
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-573.180	-484.288
Årets afskrivninger	-89.761	-88.892
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-662.941	-573.180
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	6.563.499	6.566.265
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	1.230.662	2.609.106
Tilgang i årets løb	190.437	190.000
Afgang i årets løb	-391.694	-1.568.443
Kostpris 31. december 2024	1.029.405	1.230.663
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-932.422	-1.165.944
Årets afskrivninger	-29.153	-211.947
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	44.798	445.470
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-916.777	-932.421
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	112.628	298.242

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
4. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	39.688.820	43.533.910
Tilgang i årets løb	4.208.187	1.345.209
Afgang i årets løb	-4.517.195	-5.190.299
Kostpris 31. december 2024	39.379.812	39.688.820
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	10.577.719	11.884.630
Årets regulering til dagsværdi	-19.487	-206.103
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.531.715	-1.100.808
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	9.026.517	10.577.719
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	48.406.329	50.266.539

Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme beliggende i Randers området.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5-5,75	5-5,75

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 48.406 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.016 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.910 t.kr.

	31/12 2024	31/12 2023
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	94.770	50.000
Kostpris 31. december 2024	94.770	50.000
Opskrivninger 1. januar 2024	304.017	1.136.931
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-298.125	-832.914
Opskrivninger 31. december 2024	5.892	304.017
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	100.662	354.017

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cafrema Bolig ApS, Randers	100 %	100.662	-253.355
		100.662	-253.355

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2024	5.685.496	5.726.392
Tilgang i årets løb	218.067	37.500
Afgang i årets løb	-501.500	-78.396
Kostpris 31. december 2024	5.402.063	5.685.496
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	5.402.063	5.685.496

Der specificeres således:

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
Mellemregning Cafrema Bolig ApS	5.402.063	5.685.496
	5.402.063	5.685.496
7. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2024	20.000	20.000
Afgang i årets løb	-20.000	0
Kostpris 31. december 2024	0	20.000
Opskrivninger 1. januar 2024	5.514.262	5.387.409
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	126.853
Årets tilbageførsler på afgang	-5.514.262	0
Opskrivninger 31. december 2024	0	5.514.262
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	5.534.262
8. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar 2024	1.835.236	300.000
Tilgang i årets løb	0	1.535.236
Afgang i årets løb	-1.835.236	0
Kostpris 31. december 2024	0	1.835.236
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	1.835.236
Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos SSC-Ejendomme Erhverv ApS	0	1.835.236
	0	1.835.236

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
9. Deposita		
Kostpris 1. januar 2024	<u>469</u>	<u>469</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>469</u>	<u>469</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>469</u>	<u>469</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.013.623	8.059.062
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-313.591</u>	<u>-257.625</u>
	<u>9.700.032</u>	<u>7.801.437</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.682.792</u>	<u>6.982.055</u>
11. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	2.654.651	4.471.517
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-178.000</u>	<u>-210.710</u>
	<u>2.476.651</u>	<u>4.260.807</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.156.500</u>	<u>2.202.173</u>
12. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.824.073	2.824.549
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-84.000</u>	<u>-20.600</u>
	<u>2.740.073</u>	<u>2.803.949</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.404.000</u>	<u>2.721.000</u>
13. Deposita		
Deposita i alt	690.510	661.445
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>690.510</u>	<u>661.445</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
14. Anden gæld		
Anden gæld i alt	530.250	505.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Anden gæld i alt	<u>530.250</u>	<u>505.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.353 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 32.442 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 24.644 t.kr.

16. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>48.406.329</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>19.487</u>

17. Eventualposter**Eventualforpligtelser****Leasingforpligtelser:**

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 163 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på hhv. 4 måneder og 59 måneder. Der er en samlet restleasingydelse på 375.kr.

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har momsreguleringsforpligtelser på ejendomme, der pr. 31. december 2024 udgør i alt 5.012 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.

Noter

17. 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	91%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-86 %

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings ejendomme”.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 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.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris 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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

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 administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

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.