

## Cafu Lease A/S

Torvet 1A  
8600 Silkeborg

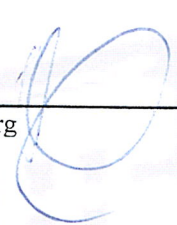
CVR-nr.: 17 21 14 47

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19/6 2014

Jon Søberg  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Cafu Lease A/S.

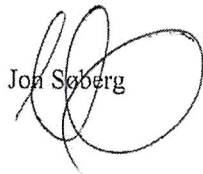
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

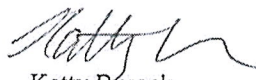
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. juni 2014

## Direktion

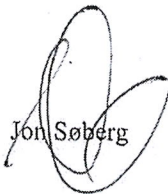
  
Jon Søberg

## Bestyrelse

  
Katty Busack  
formand

Hannibal Busack Søberg

Sebastian Busack Søberg

  
Jon Søberg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cafu Lease A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cafu Lease A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

### 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 4. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af grunde- og bygninger, på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 4. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af igangværende arbejde.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

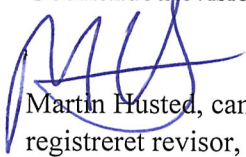
Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 13. juni 2014

**REVISORERNE HOSTRUPHUS**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**



Martin Husted, cand.merc.  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Cafu Lease A/S Torvet 1A 8600 Silkeborg  Telefon: 86 81 56 66 Telefax: 86 81 56 62  CVR-nr.: 17 21 14 47 Stiftet: 14. maj 1993 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Katty Busack (formand) Ole Dueholm Jon Søberg
<b>Direktion</b>	Jon Søberg
<b>Revision</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Vestergade 3 8600 Silkeborg

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er ophørt med at drive advokatvirksomhed og er alene et ejendomsselskab.

I forbindelse med at driften er ophørt har selskabet valgt at afskrive en del af de igangværende arbejder, hvilket har medført et realiseret tab.

Selskabets udlejningsdrift er efter udlejning af et større butiksejendom i Torvet 3 overskudsgivende.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

# Resultatopgørelse

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	
	1.184.496	6.803.394	
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		
1	Personaleomkostninger	-531.959	-2.440.394
	<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	<u>652.537</u>	<u>4.363.001</u>
	Af- og nedskrivninger	-252.646	-387.238
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<u>399.891</u>	<u>3.975.763</u>
	Finansielle indtægter	858	99.758
	Finansielle omkostninger	-1.982.742	-2.717.191
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>-1.581.993</u>	<u>1.358.330</u>
	Skat af årets resultat	454.744	-340.223
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>-1.127.249</u></u>	<u><u>1.018.107</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført overskud	-1.127.249	1.018.107
	<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-1.127.249</u></u>	<u><u>1.018.107</u></u>

# Balance

Note	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	50.518.182	50.759.091
Driftsmateriel og inventar	414.231	425.968
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>50.932.413</u>	<u>51.185.059</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	30.000	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>50.962.413</u>	<u>51.215.059</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	613.698	1.007.725
Igangværende arbejder for fremmed regning	1.920.000	1.850.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	3.617.520	7.256.577
Periodeafgrænsningsposter	12.000	91.067
<b>Tilgodehavender</b>	<u>6.163.218</u>	<u>10.205.369</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>195</u>	<u>22</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>6.163.413</u>	<u>10.205.390</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>57.125.826</u>	<u>61.420.449</u>

# Balance

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>PASSIVER</b>		
	500.000	500.000
	5.581.962	5.581.962
	-515.803	611.446
2	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.693.408</b>
	2.729.758	3.184.502
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>3.184.502</b>
	33.694.632	33.694.632
	407.891	-12.109
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>33.682.523</b>
	14.402.456	15.247.073
	143.745	70.000
	181.184	2.542.943
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.860.016</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>51.542.539</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>61.420.449</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	
5	Ejerforhold	

# Noter

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	501.510	2.390.626
Andre udgifter til social sikring	30.448	49.767
	<u>531.959</u>	<u>2.440.394</u>
<b>2 Egenkapital</b>		
<i>Aktiekapital</i>		
Anpartskapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<i>Reserve for opskrivninger</i>		
Reserve for opskrivning	5.581.962	5.581.962
	<u>5.581.962</u>	<u>5.581.962</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført til næste år	611.446	-406.661
Overført årets resultat	-1.127.249	1.018.107
	<u>-515.803</u>	<u>611.446</u>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 33.694.632, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 50.518.182.

Der er udstedt ejerpantebreve i fast ejendom med kr. 9.500.000 med meddelelse til Danske Bank samt på kr. 1.500.000 med meddelelse til V. Tastesen A/S.

## 4 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets grunde- og bygninger på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets grunde- og bygninger i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets igangværende arbejder, da en del heraf forventes færdiggjort efter ultimo 2014. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets igangværende arbejder i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

# Noter

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.

## 5 Ejerforhold

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

Katty Busack, Lille Søgade, 8600 Silkeborg.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	40 år
Installationer	25 år
Driftsmidler og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### *Nedskrivning på anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## Nedskrivning på anlægsaktiver (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet og aktivgruppen.

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, dog måles børsnoterede aktier til dagsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

## Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender og gældsforpligtelser afhængigt af om nettoværdien, opgjort som salgsværdi med fradrag af foretagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.