

Lavendelstræde 17 D, 4. sal ApS
CVR-nr. 35661808

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2014

Dirigent

Navn: Tommy Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	8
Balance pr. 30.06.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lavendelstræde 17 D, 4. sal ApS

Lavendelstræde 17 D, 4.

1462 København K

CVR-nr.: 35661808

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2013 - 30.06.2014

Direktion

Adam Falbert

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 for Lavendelstræde 17 D, 4. sal ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.11.2014

Direktion

Adam Falbert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lavendelstræde 17 D, 4. sal ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lavendelstræde 17 D, 4. sal ApS for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28.11.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Schaltz
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 14 t.kr., hvilket vurderes utilfredsstillende.

Selskabet er stiftet ved spaltning fra Heidi's Bier-Bar ApS pr. 1. juli 2013 ved anvendelse af sammenlægningsmetoden. Spaltningen er foretaget som led i udskillelsen af ejendomsaktiviteten fra Heidi's Bier-Bar ApS til separat selskab. Selskabets aktivitet består således primært i at eje og udleje ejendomme.

Den overdragne aktivitet fra Heidi's Bier-Bar ApS er som følge heraf medtaget i sammenligningstallene for selskabet, således at aktiver, passiver og resultatopgørelsen præsenteres, som havde selskabet ligeledes eksisteret i seneste regnskabsår.

Selskabet forventer et positivt resultat i næste regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet er stiftet den 28. december 2013 ved spaltning fra Heidi's Bier-Bar ApS med tilbageværende kraft til 1. juli 2013 ved anvendelse af sammenlægningsmetoden. Spaltningen er regnskabsmæssigt gennemført den 1. juli 2013, og sammenligningstallene er ligeledes ændret som følge af spaltningen.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, samt amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		278.245	(364)
Af- og nedskrivninger	1	<u>(112.016)</u>	<u>(112)</u>
Driftsresultat		166.229	(476)
Andre finansielle omkostninger		<u>(126.613)</u>	<u>(237)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		39.616	(713)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(25.946)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>13.670</u>	<u>(713)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.670</u>	<u>(713)</u>
		<u>13.670</u>	<u>(713)</u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.955.522	6.068
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.955.522</u>	<u>6.068</u>
Anlægsaktiver		<u>5.955.522</u>	<u>6.068</u>
Udskudt skat		123.202	112
Andre tilgodehavender	4	750.000	0
Tilgodehavender		<u>873.202</u>	<u>112</u>
Omsætningsaktiver		<u>873.202</u>	<u>112</u>
Aktiver		<u><u>6.828.724</u></u>	<u><u>6.180</u></u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		2.395.444	2.382
Egenkapital		<u>2.475.444</u>	<u>2.462</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.290.197	3.497
Skyldig selskabsskat		37.150	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.327.347</u>	<u>3.497</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	215.000	221
Anden gæld		810.933	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.025.933</u>	<u>221</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.353.280</u>	<u>3.718</u>
Passiver		<u>6.828.724</u>	<u>6.180</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	2.381.774	2.461.774
Årets resultat	0	13.670	13.670
Egenkapital ultimo	80.000	2.395.444	2.475.444

Noter

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	112.016	112
	<u>112.016</u>	<u>112</u>
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	37.150	0
Ændring af udskudt skat	(11.204)	0
	<u>25.946</u>	<u>0</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.515.528
Kostpris ultimo		<u>6.515.528</u>
Af- og nedskrivninger primo		(447.990)
Årets afskrivninger		(112.016)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(560.006)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.955.522</u>
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
4. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	750.000	0
	<u>750.000</u>	<u>0</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012/13 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013/14 kr.	Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	221	215.000	3.290.197	2.430.197
Skyldig selskabsskat	0	0	37.150	0
	221	215.000	3.327.347	2.430.197

6. Eventualforpligtelser

Ved udspaltning af Heidi's Bier-Bar ApS' ejendomsaktivitet pr. 1. juli 2013 til Lavendelstræde 17 D, 4. sal ApS hæfter selskabet for de forpligtelser og eventualforpligtelser, herunder pantsætninger og sikkerhedsstillelser, der eksisterede på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse med et beløb svarende til den tilførte nettoværdi i Lavendelstræde 17 D, 4. sal ApS på daværende tidspunkt.

Spaltningens plan blev offentliggjort den 28. december 2013, og den udspaltede nettoværdi udgør 6.069 t.kr. Herudover var der på tidspunktet for spaltningens gennemførelse stillet sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld.

Prioritetsgæld på spaltningstidspunktet udgørende 3.718 t.kr. var sikret ved pant i selskabets ejendom. Den pantsatte ejendom havde en regnskabsmæssig værdi på 6.069 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rekom Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld udgørende 3.505 t.kr. er sikret ved pant i selskabets ejendom. Den pantsatte ejendom har en regnskabsmæssig værdi på 5.956 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebrev nom. 2.400 t.kr. i selskabets ejendom.