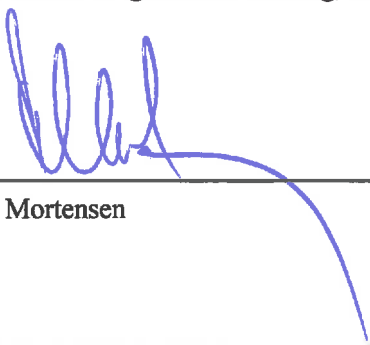


**Kaffehaven ApS**  
**CVR-nr. 31496349**

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2015

**Dirigent**



Navn: Frank Mortensen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6           |
| Resultatopgørelse for 2014          | 9           |
| Balance pr. 31.12.2014              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2014       | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kaffehaven ApS  
Ventegodtsvej 11  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 31496349

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Direktion**

Frank Mortensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Kaffehaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

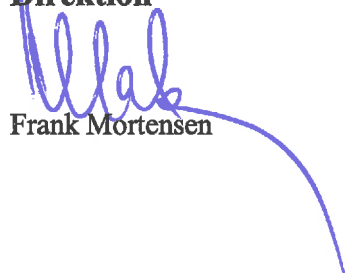
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 29.05.2015

**Direktion**



Frank Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kaffehaven ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kaffehaven ApS for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på ledelsens baggrund for at aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje jævnfør redegørelsen i note 1. Det fremgår heraf at væsentlige kreditorer har afgivet tilsagn om at tilbagestå fra deres tilgodehavende i selskabet indtil selskabets ejendomme er solgt eller der er likviditet til at betale gælden, med respekt for panthavere og øvrige finansieringskilder.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 29.05.2015

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov

statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at investering i og udleje af 4 rækkehuse i "Kaffehaven" i Vallensbæk.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets underskud er opgjort til 42 t.kr., hvilket ledelsen anser som mindre tilfredsstillende, da der var forventet et "nul" resultat for 2014..

Selskabet har tabt den registrerede virksomhedskapital og er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. I konsekvens heraf har væsentlige kreditorer afgivet tilsagn om at tilbagestå fra Deres tilgodehavende i selskabet indtil selskabets ejendomme er solgt eller der er likviditet til at betale gælden.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet indenfor en overskuelig tidshorisont vil være i stand til fuldt ud at re-etablere virksomhedskapitalen via egen overskudsgivende drift eller via kapitaludvidelse.

### **Forventet udvikling**

Ledelsen forventer for 2015 et "nul" resultat.

### **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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning (huslejeindtægter) og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder direkte ejendomsomkostninger og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 Frank Mortensen Holding ApS og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ud fra m2 prisen på tilsvarende ejendomme i nærområdet.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 måles til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2014**

|                                                  | <u>Note</u> | <u>2014<br/>kr.</u>    | <u>2013<br/>t.kr.</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                         |             | <b>145.067</b>         | <b>196</b>            |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser |             | <u>773</u>             | <u>(15)</u>           |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>145.840</b>         | <b>181</b>            |
| Andre finansielle indtægter                      | 2           | 957                    | 55                    |
| Andre finansielle omkostninger                   | 3           | <u>(200.846)</u>       | <u>(259)</u>          |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>(54.049)</b>        | <b>(23)</b>           |
| Skat af ordinært resultat                        | 4           | <u>11.891</u>          | <u>9</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>(42.158)</u></b> | <b><u>(14)</u></b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                        |                       |
| Overført resultat                                |             | <u>(42.158)</u>        | <u>(14)</u>           |
|                                                  |             | <b><u>(42.158)</u></b> | <b><u>(14)</u></b>    |

**Balance pr. 31.12.2014**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2014<br/>kr.</u>          | <u>2013<br/>t.kr.</u>    |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|--------------------------|
| Investeringsejendomme           |             | <u>9.950.987</u>             | <u>9.951</u>             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>5</b>    | <b><u>9.950.987</u></b>      | <b><u>9.951</u></b>      |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>        |             | <br><b><u>9.950.987</u></b>  | <br><b><u>9.951</u></b>  |
| <br>Andre tilgodehavender       |             | <br>33.115                   | <br>8                    |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | <u>1.431</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b><u>34.546</u></b>         | <b><u>8</u></b>          |
| <br><b>Likvide beholdninger</b> |             | <br><b><u>57.241</u></b>     | <br><b><u>104</u></b>    |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>    |             | <br><b><u>91.787</u></b>     | <br><b><u>112</u></b>    |
| <br><b>Aktiver</b>              |             | <br><b><u>10.042.774</u></b> | <br><b><u>10.063</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2014**

|                                                    | <u>Note</u> | <u>2014<br/>kr.</u>       | <u>2013<br/>t.kr.</u> |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                   | 125                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>(2.520.941)</u>        | <u>(2.479)</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>(2.395.941)</u></b> | <b><u>(2.354)</u></b> |
| Udskudt skat                                       |             | <u>10.463</u>             | <u>22</u>             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>10.463</u></b>      | <b><u>22</u></b>      |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>4.634.517</u>          | <u>4.674</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>6</b>    | <b><u>4.634.517</u></b>   | <b><u>4.674</u></b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 41.425                    | 44                    |
| Bankgæld                                           |             | 1.153.274                 | 1.137                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 4.164.252                 | 4.168                 |
| Anden gæld                                         |             | <u>2.434.784</u>          | <u>2.372</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>7.793.735</u></b>   | <b><u>7.721</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>12.428.252</u></b>  | <b><u>12.395</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>10.042.774</u></b>  | <b><u>10.063</u></b>  |
| Going concern                                      | 1           |                           |                       |
| Eventualforpligtelser                              | 7           |                           |                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8           |                           |                       |
| Ejerforhold                                        | 9           |                           |                       |

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                                 | (2.478.783)                                              | (2.353.783)          |
| Årets resultat            | 0                                       | (42.158)                                                 | (42.158)             |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>(2.520.941)</b>                                       | <b>(2.395.941)</b>   |

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt den registrerede virksomhedskapital og er uændret omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. I konsekvens heraf har væsentlige kreditorer afgivet tilsagn om at tilbagestå fra Deres tilgodehavende i selskabet indtil selskabets ejendomme er solgt eller der er likviditet til at betale gælden, med respekt for panthavere og øvrige finansieringskilder.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet indenfor en overskuelig tidshorisont vil være i stand til fuldt ud at re-etablere virksomhedskapitalen via egen overskudsgivende drift eller via kapitaludvidelse.

|                                                       | 2014<br>kr.     | 2013<br>t.kr. |
|-------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>                 |                 |               |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder    | 0               | 54            |
| Renteindtægter i øvrigt                               | 957             | 1             |
|                                                       | <u>957</u>      | <u>55</u>     |
|                                                       |                 |               |
|                                                       | 2014<br>kr.     | 2013<br>t.kr. |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>              |                 |               |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0               | 99            |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 21              | 3             |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 200.825         | 157           |
|                                                       | <u>200.846</u>  | <u>259</u>    |
|                                                       |                 |               |
|                                                       | 2014<br>kr.     | 2013<br>t.kr. |
| <b>4. Skat af ordinært resultat</b>                   |                 |               |
| Ændring af udskudt skat                               | (11.891)        | (6)           |
| Effekt af ændrede skattesatser                        | 0               | (3)           |
|                                                       | <u>(11.891)</u> | <u>(9)</u>    |

## Noter

|                                     | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>5. Materielle anlægsaktiver</b>  |                                            |
| Kostpris primo                      | 9.950.987                                  |
| Kostpris ultimo                     | 9.950.987                                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>9.950.987</b>                           |
| Indregnede renter                   | 236.964                                    |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af markedsprisen ud fra m2 prisen for tilsvarende ejendomme i området.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

|                                                 | <b>Forfald<br/>inden 12<br/>måneder<br/>2013<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2014<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2014<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2014<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>6. Langfristede gælds-<br/>forpligtelser</b> |                                                            |                                                      |                                                      |                                                 |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 44                                                         | 41.425                                               | 4.634.517                                            | 4.452.708                                       |
|                                                 | <b>44</b>                                                  | <b>41.425</b>                                        | <b>4.634.517</b>                                     | <b>4.452.708</b>                                |

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CEC Group Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeningen er deponeret ejerpantebreve nom. 40.000 kr. i ejendomme.

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 17.000.000 kr. i ejendomme.

**Noter**

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.950.987 kr.

**9. Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

CEC Group Holding ApS, Plantagevej 25, 2680 Solrød Strand, CVR-nr. 28 71 60 79