

Kaffehaven ApS
CVR-nr. 31496349

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 11.04.2013.

Dirigent

Navn: Tommy Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Pengestrømsopgørelse for 2012	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kaffehaven ApS
Erhvervsvej 15
2600 Glostrup

CVR-nr.: 31496349

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Tommy Nielsen
Claus Juul Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Kaffehaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 11.04.2013

Direktion

Tommy Nielsen

Claus Juul Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kaffehaven ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kaffehaven ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømme 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Vi henviser til redegørelsen i note 1 herom.

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 11.04.2013

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 61 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

Selskabet har tabt den registrerede virksomhedskapital og er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. I konsekvens heraf har kapitalejeren afgivet tilsagn overfor selskabets øvrige kreditorer om at tilbagestå fra sit tilgodehavende i selskabet, samt tilsagn om fortsat at sikre selskabet tilstrækkeligt med likviditet, dog maksimalt 500 t.kr., ligesom søsterselskabet Juul & Nielsen A/S har afgivet tilsagn om ikke at ville nedbringe sit tilgodehavende før der er likviditet hertil. Tilsagnene er gældende i 12 måneder til den 11.04.2014.

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 fra selskabets kapitalejere.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer for 2013 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 Juul & Nielsen Holding A/S og alle dets 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

Investeringsøjendomme

Investeringsøjendomme måles til kostpris med tillæg af løbende udviklingsomkostninger og byggelånsrenter.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		184.464	184
Andre finansielle indtægter	2	76.687	68
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(342.770)</u>	<u>(354)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(81.619)	(102)
Skat af ordinært resultat	4	<u>20.405</u>	<u>25</u>
Årets resultat		<u>(61.214)</u>	<u>(77)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(61.214)</u>	<u>(77)</u>
		<u>(61.214)</u>	<u>(77)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		9.950.987	9.951
Materielle anlægsaktiver	5	<u>9.950.987</u>	<u>9.951</u>
 Anlægsaktiver		 <u>9.950.987</u>	 <u>9.951</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		139.461	63
Andre tilgodehavender	6	236.900	123
Tilgodehavende selskabsskat		17.049	26
Periodeafgrænsningsposter		4.880	0
Tilgodehavender		<u>398.290</u>	<u>212</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>398.290</u>	 <u>212</u>
 Aktiver		 <u>10.349.277</u>	 <u>10.163</u>

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Overført overskud eller underskud		(2.464.997)	(2.404)
Egenkapital		(2.339.997)	(2.279)
Udskudt skat	8	31.014	34
Hensatte forpligtelser		31.014	34
Gæld til realkreditinstitutter		4.705.942	4.745
Bankgæld		1.206.950	1.277
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.309.134	1.989
Anden gæld		139.800	130
Langfristede gældsforpligtelser	9	8.361.826	8.141
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	115.730	74
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.180.704	4.191
Anden gæld		0	2
Kortfristede gældsforpligtelser		4.296.434	4.267
Gældsforpligtelser		12.658.260	12.408
Passiver		10.349.277	10.163
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Ejerforhold	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(2.403.783)	(2.278.783)
Årets resultat	0	(61.214)	(61.214)
Egenkapital ultimo	125.000	(2.464.997)	(2.339.997)

Pengestrømsopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Driftsresultat		184.464	182
Ændring i arbejdskapital	10	<u>122.560</u>	<u>(161)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		307.024	21
Modtagne finansielle indtægter		76.687	68
Betalte finansielle omkostninger		(342.770)	(353)
Betalt selskabsskat		<u>26.389</u>	<u>200</u>
Pengestrømme vedrørende drift		<u>67.330</u>	<u>(64)</u>
Optagelse af lån		0	1.400
Afdrag på lån mv.		<u>(88.109)</u>	<u>(1.567)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		<u>(88.109)</u>	<u>(167)</u>
Ændring i likvider		(20.779)	(231)
Likvider primo		<u>(58.802)</u>	<u>172</u>
Likvider ultimo	11	<u><u>(79.581)</u></u>	<u><u>(59)</u></u>

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt den registrerede virksomhedskapital og er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. I konsekvens heraf har kapitalejeren afgivet tilsagn overfor selskabets øvrige kreditorer om at tilbagestå fra sit tilgodehavende i selskabet, samt tilsagn om fortsat at sikre selskabet tilstrækkeligt med likviditet, dog maksimalt 500 t.kr. Søsterselskabet Juul & Nielsen A/S har afgivet tilsagn om ikke at ville nedbringe sit tilgodehavende før der er likviditet hertil. Tilsagnene er gældende i 12 måneder til den 11.04.2014.

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 fra selskabets kapitalejere.

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

2012 kr.	2011 t.kr.
76.687	68
76.687	68

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Øvrige finansielle omkostninger

2012 kr.	2011 t.kr.
126.417	120
216.353	234
342.770	354

4. Skat af ordinært resultat

Aktuel skat

Ændring af udskudt skat

2012 kr.	2011 t.kr.
(17.049)	(26)
(3.356)	1
(20.405)	(25)

5. Materielle anlægsaktiver

Kostpris primo

Kostpris ultimo

Investerings- ejendomme kr.
9.950.987
9.950.987
9.950.987

Regnskabsmæssig værdi ultimo

I den regnskabsmæssige værdi indgår rentekomkostninger med 236.964 kr.

Noter

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	236.900	123
	<u>236.900</u>	<u>123</u>

Under øvrige tilgodehavender indgår et tilgodehavende på 30.355 kr. hvor på der er indgået afdragsordning. Af tilgodehavendet er 18.355 kr. langfristet.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>	<u>2008 (6 mdr.) kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000	125.000	125.000	0
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	125.000
Virksomhedskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	59.241	59
Tilgodehavender	1.220	0
Fremførbare skattemæssige underskud	(3.580)	0
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	<u>(25.867)</u>	<u>(25)</u>
	<u>31.014</u>	<u>34</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	15	36.149	4.705.942	4.566.444
Bankgæld	59	79.581	1.206.950	926.150
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.309.134	0
Anden gæld	0	0	139.800	0
	74	115.730	8.361.826	5.492.594

	2012 kr.	2011 t.kr.
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(118.825)	(176)
Ændring i leverandørgæld mv.	(2.456)	20
Andre ændringer	243.841	(5)
	122.560	(161)

11. Likvider

Likvider i pengestrømsopgørelsen sammensættes af likvide beholdninger og kortfristet bankgæld.

12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Juul & Nielsen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

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

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.950.987 kr.

Noter

14. Ejerforhold

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

Juul & Nielsen Holding A/S, Erhvervsvej 15, 2600 Glostrup, CVR-nr. 27 58 20 60

15. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Juul & Nielsen Holding A/S, Erhvervsvej 15, 2600 Glostrup, CVR-nr. 27 58 20 60