

Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

T +45 33 15 07 77

www.teamrevision.dk
info@teamrevision.dk

CVR. nr. 29 42 39 89

Danske Bank
Reg.: 3001
Konto: 3001792865

LA-CARTA BYG & BOLIG APS

**Vogtervej 16
2300 København S
Cvr.nr.: 27 62 21 94**

(17. regnskabsår)

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling den

30. juni 2022

Dirigent:

John Friberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9-10
Noter	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

La-Carta Byg & Bolig ApS
Vogtervej 16
2300 København S
Hjemstedskommune: København
Cvr.nr.: 27 62 21 94

Direktion

John Friberg

Revisor

TEAM REVISION
Registreret revisionsanpartsselskab FSR
Ryvangs Alle 18, 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for La-Carta Byg & Bolig 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. december 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2022

Direktion

John Friberg

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til ejerne af La-Carta Byg & Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for La-Carta Byg & Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. juni 2022

TEAM REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab FSR
Ryvangs Alle 18, 2100 København Ø
Cvr.nr.: 29 42 39 89

Anders Chr. Gejlager
Registreret revisor
MNE-nr.: mne5764

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i handel og ombygning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat	kr.	258.444
Balance pr. 31. december 2021	kr.	14.898.706
Egenkapital pr. 31. december 2021	kr.	2.931.669

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.

Forventet udvikling

Direktionen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2022.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for La-Carta Byg & Bolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabsloven §32, stk. 1, er visse omkostninger sammendraget i posten Bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af omsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

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.

Udskudt skat

Udskudt skatteforpligtigelse indregnes som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtigelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabs- og skattemæssige saldi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Ejendomme	50 År	Scrapværdi	70%
-----------	-------	------------	-----

Småanskaffelser og software udgiftsføres i.h.t. de skattemæssige regler.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Varebeholdninger

Beholdning af salgsejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til den lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris som i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2021 - 31. DECEMBER 2021

Note	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	1.123.822	1.106
2 Personaleomkostninger	0	0
3 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>18.720</u>	<u>19</u>
DRIFTSRESULTAT	1.105.102	1.087
Andre finansielle indtægter	25.318	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>792.430</u>	<u>528</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	337.990	559
4 Skat af årets resultat	<u>79.546</u>	<u>127</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>258.444</u>	<u>432</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	<u>258.444</u>	<u>432</u>
Disponeret i alt	<u>258.444</u>	<u>432</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Note	2021 kr.	2020 tkr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
5 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.000.000	6.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.000.000	6.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.000.000	6.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger		
Ejendomme	8.144.584	6.529
Varebeholdninger i alt	8.144.584	6.529
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.058
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	750.809	54
Tilgodehavender i alt	750.809	1.112
Likvide beholdninger	3.313	20
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.898.706	7.661
AKTIVER I ALT	14.898.706	13.661

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Note	2021 kr.	2020 tkr.
PASSIVER		
6 EGENKAPITAL		
7 Anpartskapital	125.000	125
Overførte resultater	816.153	558
Opskrivninger	1.990.516	2.167
EGENKAPITAL I ALT	2.931.669	2.850
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	545.654	601
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	545.654	601
GÆLDSFORPLIGTELSE		
8 Langfristet gældsforpligtelse		
Gæld til kreditinstitutter	11.041.004	9.805
Langfristet gældsforpligtelse i alt	11.041.004	9.805
Kortfristet gældsforpligtelse		
8 Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	186.000	186
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	34
4 Selskabsskat	79.546	127
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	30
Anden gæld	114.833	28
Kortfristet gældsforpligtelse i alt	380.379	405
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	11.421.383	10.210
PASSIVER I ALT	14.898.706	13.661
9 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021	2020
	kr.	tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE		
Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Personaleomkostninger i alt	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0
3 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	18.720	19
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	18.720	19
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	79.546	127
Regulering eventualskat	0	0
Skat af årets resultat i alt	79.546	127
Betalt skat i året	0	2

NOTER

			2021	2020
			kr.	tkr.
5 Materielle anlægsaktiver				
Grunde og bygninger				
Anskaffelsessum primo			3.269.756	3.071
Tilgang			250.000	198
Afgang			0	0
Anskaffelsessum ultimo			3.519.756	3.269
Opskrivninger primo			2.767.450	2.929
Årets opskrivninger			-231.280	-161
Opskrivninger på afhændede aktiver			0	0
Opskrivninger ultimo			2.536.170	2.768
Afskrivninger primo			37.206	18
Afskrivninger på afhændede aktiver			0	0
Årets afskrivninger			18.720	19
Afskrivninger ultimo			55.926	37
Bogført værdi ultimo			6.000.000	6.000
6 EGENKAPITAL				
	Primo	Ændringer i året	Resultat- fordeling	Ultimo
Anpartskapital	125.000			125
Overførte resultater	557.709		258.444	558
Opskrivninger	2.166.796	-176.280	0	2.167
	2.849.505	-176.280	258.444	2.931.669
7 Anpartskapital				
Anpartskapitalen fordeles således :				
A-anparter 125 stk. á nom. 1.000 kr.			125.000	125
Anpartskapital ultimo			125.000	125
8 Langfristet gældsforpligtelser				
Gæld i alt ultimo			11.227.004	9.991
Afdrag næste år			-186.000	-186
Langfristet gældsforpligtelser i alt			11.041.004	9.805
Restgæld efter 5 år			10.297.004	9.061

NOTER

9 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver og eventualforpligtelser :

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabskatter.

Pantsætning og sikkerhedsstillelser :

Til sikkerhed for lån i Nykredit Bank A/S er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 2.700 i ejendom matr. nr. 0299 Vigerslev, Valby.

Til sikkerhed for lån i Reel Invest II P/S er der udstedt pantebrev på hhv. tkr. 2.757 og 1.504 tkr. i ejendom matr. nr. LI. Værløse By, Værløse.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Henrik Friberg

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-169503594770
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 22:29:30
Underskrevet med NemID

Anders Christian Gejlager

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-153907250566
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 22:30:17
Underskrevet med NemID

John Henrik Friberg

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-169503594770
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2022 kl.: 22:32:17
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 219481umzx248067113

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.