

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**

(16. regnskabsår)

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling den

30. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	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 2020 - 31. december 2020 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 2020 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020 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 revisorer's 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 2021

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.	432.064
Balance pr. 31. december 2020	kr.	13.661.456
Egenkapital pr. 31. december 2020	kr.	2.849.504

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 2021.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for La-Carta Byg & Bolig ApS for 2020 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 salgskostninger 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 2020 - 31. DECEMBER 2020

Note	2020 kr.	18 mdr. 2019 tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	1.106.371	691
2 Personaleomkostninger	0	0
3 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	18.661	19
DRIFTSRESULTAT	1.087.710	672
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	528.518	494
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	559.192	178
4 Skat af årets resultat	127.128	36
ÅRETS RESULTAT	432.064	142
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	432.064	142
Disponeret i alt	432.064	142

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Note	2020 kr.	2019 tkr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
5 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	6.000.000	5.981
Materielle anlægsaktiver i alt	6.000.000	5.981
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.000.000	5.981
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger		
Ejendomme	6.529.397	391
Varebeholdninger i alt	6.529.397	391
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.058.159	0
Andre tilgodehavender	54.029	2
Tilgodehavender i alt	1.112.188	2
Likvide beholdninger	19.871	1
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.661.456	394
AKTIVER I ALT	13.661.456	6.375

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Note	2020	2019
	kr.	tkr.
PASSIVER		
6 EGENKAPITAL		
7 Anpartskapital	125.000	125
Overførte resultater	557.708	126
Opskrivninger	<u>2.166.796</u>	<u>2.288</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.849.504</u>	<u>2.539</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	<u>600.654</u>	<u>640</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT	<u>600.654</u>	<u>640</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
8 Langfristet gældsforpligtelse		
Gæld til kreditinstitutter	<u>9.805.573</u>	<u>2.702</u>
Langfristet gældsforpligtelse i alt	<u>9.805.573</u>	<u>2.702</u>
Kortfristet gældsforpligtelse		
8 Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelse	186.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.410	32
4 Selskabsskat	127.128	36
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	30.565	14
Anden gæld	<u>27.622</u>	<u>412</u>
Kortfristet gældsforpligtelse i alt	<u>405.725</u>	<u>494</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>10.211.298</u>	<u>3.196</u>
PASSIVER I ALT	<u>13.661.456</u>	<u>6.375</u>
9 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2020	18 mdr.
	kr.	2019
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
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	<u>0</u>	<u>0</u>
Personaleomkostninger i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	<u>18.661</u>	<u>19</u>
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>18.661</u>	<u>19</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	127.128	36
Regulering eventualskat	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>127.128</u>	<u>36</u>
Betalt skat i året	<u>0</u>	<u>2</u>

NOTER

			2020	2019
			kr.	tkr.
5 Materielle anlægsaktiver				
Grunde og bygninger				
Anskaffelsessum primo			3.071.383	0
Tilgang			198.373	5.911
Afgang			0	-2.840
Anskaffelsessum ultimo			3.269.756	3.071
Opskrivninger primo			2.928.617	0
Årets opskrivninger			-161.167	2.929
Opskrivninger på afhændede aktiver			0	0
Opskrivninger ultimo			2.767.450	2.929
Afskrivninger primo			18.545	0
Afskrivninger på afhændede aktiver			0	0
Årets afskrivninger			18.661	19
Afskrivninger ultimo			37.206	19
Bogført værdi ultimo			6.000.000	5.981
6 EGENKAPITAL				
	Primo	Ændringer i året	Resultat- fordeling	Ultimo
Anpartskapital	125.000	0	0	125
Overførte resultater	125.644	0	432.064	126
Opskrivninger	2.288.401	-121.605	0	2.288
	2.539.045	-121.605	432.064	2.849.504
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			9.991.573	2.702
Afdrag næste år			-186.000	0
Langfristet gældsforpligtelser i alt			9.805.573	2.702
Restgæld efter 5 år			9.061.573	0

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.

Til sikkerhed for lån i Sidecar ApS og Hypotekbanken A/S er der udstedt pantebrev på hhv. tkr. 1.078,5 tkr. og 1.078,5 tkr. i ejendom matr. nr. 0001iz Kastrup By, Kastrup.