

Cafe Benzon ApS

c/o Ejendomskontoret
Gothersgade 21, 2., 1123 København K

CVR-nr. 31 47 63 72

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Dirigent:





Indhold

| | |
|--------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Cafe Benzon ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018

Direktion:


Morten Hemmingsen

Bestyrelse:


Johnny Laurson
formand
Peter Sextus Rasmussen
Morten Hemmingsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cafe Benzon ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Cafe Benzon ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 31. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Klaus Skovsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne30204



Jane Haugaard
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne29379



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Cafe Benzon ApS |
| Adresse, postnr., by | c/o Ejendomskontoret Gothersgade 21, 2., 1123 København K |
| CVR-nr. | 31 47 63 72 |
| Hjemstedskommune | København |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Johnny Laursen, formand Peter Sextus Rasmussen Morten Hemmingsen |
| Direktion | Morten Hemmingsen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje Cafe Benzon beliggende Halmtorvet 29 C og 27 E, 1700 København V.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 838.666 kr. mod et overskud på 75.580 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på 716.595 kr. Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er som følge heraf omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabets kapitalforhold vil blive behandlet på den kommende generalforsamling. Det forventes, at egenkapitalen vil blive retableret via egen indtjening fra driften eller koncerntilskud.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2017 | 2016 |
|------|--|-------------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 146.202 | 187.081 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -930.000 | 0 |
| | Resultat før finansielle poster | -783.798 | 187.081 |
| 3 | Finansielle indtægter | 7.568 | 7.421 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -298.439 | -97.676 |
| | Resultat før skat | -1.074.669 | 96.826 |
| 5 | Skat af årets resultat | 236.003 | -21.246 |
| | Årets resultat | -838.666 | 75.580 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | -838.666 | 75.580 |
| | | -838.666 | 75.580 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2017 | 2016 |
|------|--|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 7.700.000 | 3.800.000 |
| | | <u>7.700.000</u> | <u>3.800.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>7.700.000</u> | <u>3.800.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 12.625 | 0 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 186.915 | 176.376 |
| | Udskudte skatteaktiver | 14.000 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 31.068 | 21.150 |
| | | <u>244.608</u> | <u>197.526</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>476.088</u> | <u>416.331</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>720.696</u> | <u>613.857</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>8.420.696</u> | <u>4.413.857</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 7 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | -841.595 | -2.929 |
| | Egenkapital i alt | <u>-716.595</u> | <u>122.071</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 0 | 218.519 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>0</u> | <u>218.519</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.413.782 | 1.471.526 |
| | | <u>1.413.782</u> | <u>1.471.526</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 8 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 59.285 | 59.216 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.341.132 | 2.196.783 |
| | Anden gæld | 323.092 | 345.742 |
| | | <u>7.723.509</u> | <u>2.601.741</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>9.137.291</u> | <u>4.073.267</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>8.420.696</u> | <u>4.413.857</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Selskabets kapitalberedskab
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 125.000 | -2.929 | 122.071 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -838.666 | -838.666 |
| Egenkapital 31. december 2017 | <u>125.000</u> | <u>-841.595</u> | <u>-716.595</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cafe Benzon ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslokale.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Laursen Holding af 28. oktober 2013 ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager et selskab med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra et selskab, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger. Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige afkast for investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivitet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdi, der sædvanligvis svarer til nominelværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Selskabets kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er som følge heraf omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabets kapitalforhold vil blive behandlet på den kommende generalforsamling. Det forventes, at egenkapitalen vil blive retableret via egen indtjening fra driften eller koncerntilskud.

Selskabets anpartshavere indestår for, at der løbende tilvejebringes tilstrækkelig kapital til den fortsatte drift.

| kr. | 2017 | 2016 |
|--|-----------------|---------------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 7.055 | 6.697 |
| Andre finansielle indtægter | 513 | 724 |
| | <u>7.568</u> | <u>7.421</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 282.146 | 83.196 |
| Andre finansielle omkostninger | 16.293 | 14.480 |
| | <u>298.439</u> | <u>97.676</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -236.003 | 21.409 |
| Ændring af skatteprocent | 0 | -163 |
| | <u>-236.003</u> | <u>21.246</u> |

6 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2017 | 3.613.930 |
| Tilgang i årets løb | 4.830.000 |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>8.443.930</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2017 | 186.070 |
| Årets nedskrivning | -930.000 |
| Opskrivninger 31. december 2017 | <u>-743.930</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u>7.700.000</u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Selskabets ejendomme er beliggende på Halmtorvet 29 C, kl. og 27 E, st., København V. Selskabets ejendomme er værdiansat til 7,7 mio. kr. Værdiansættelsen er baseret på et afkastkrav på 5,25 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af ejendommens type, beliggenhed og kvalitet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2017 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.473.067 | 59.285 | 1.413.782 | 1.159.712 |
| | <u>1.473.067</u> | <u>59.285</u> | <u>1.413.782</u> | <u>1.159.712</u> |

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Benjamin-koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatte på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.460 t.kr., er der givet pant for 1.785 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.529 t.kr. Der er endvidere stillet sikkerhed overfor øvrige kreditorer for 40 t.kr. i selskabets grunde og bygninger.

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

| Modervirksomhed | Hjemsted | Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab |
|---|--------------------------------------|---|
| Laursen Holding af 28. oktober 2013 ApS | Vedbæk Strandvej 494, 2950 Vedbæk | Erhvervsstyrelsen |