



Bille & Buch-Andersen A/S
Revision og Rådgivning

K/S Københavnerheden 4

**c/o Global Investment A/S, Kongevejen 400D
2840 Holte**

CVR nr. 26 45 94 51

Årsrapport for 2012
12. Regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31. december 2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Pengestrømsopgørelse for 2012	13
Noter	14

Påtegning

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Københavnerheden 4.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2013

Bestyrelsen:

Kim Bybjerg

Mogens Sonne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S København 4

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S København 4 for regnskabsåret 1. januar 2012 til 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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 udføre 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for målingen af andre tilgodehavender, der i balancen er målt til 305 t. kr. Det er ledelsens opfattelse, at tilgodehavender vil blive indbetalt i fuldt omfang. Det har ikke været muligt at opnå tilstrækkeligt revisionsbevis for denne opfattelse, og vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af de andre tilgodehavender.

Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2012 til 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets fortsatte drift forudsætter, at selskabet får stillet den nødvendige kapital til rådighed, da de nuværende kreditfaciliteter forudsætter at der indskydes yderligere ca. t. kr. 2.000 fra investorerne over de næste 7 år.

Som nævnt i ledelsesberetningen er det nødvendigt at supplere kapitalen i de kommende år for at indfri låneforpligtelserne.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Albertslund, den 6. juni 2013

Bille & Buch-Andersen

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Peter Jensen

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

- Selskab:** K/S Københavnerheden 4
c/o Global Investment A/S, Kongevejen 400D
2840 Holte
- CVR nr.: 26 45 94 51
Stiftet: 21. december 2001
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
- Bestyrelse:** Kim Bybjerg, Nederhoflaan 30, 2553 EW Den Haag, Holland
Mogens Sonne, Krathusvej 2, 2680 Solrød Strand
- Komplementar:** Komplementarselskabet Københavnerheden 4 ApS
c/o Global Investment A/S, Kongevejen 400D
Kongevejen 400D
2840 Holte
- Bankforbindelse:** FS Finans II A/S, Kalvebod Brygge 43, 1560 København V
- Revisor:** Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i at eje og drive en vindmølle i vindparken Københavnerheden.

Usædvanlige forhold

Der er ikke vurderet at være indtruffet nogen usædvanlige forhold i 2012.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet er finansieret i Finansiell Stabilitet, hvilket medfører usikkerhed om den langsigtede finansiering. Trods resultatet er det ledelsens vurdering, at der ikke er behov for en nedskrivning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året udviklede sig ringere end 2011 med hensyn til såvel vindproduktion som resultat og selskabets ledelse anser således resultatet på DKK -363.360 som utilfredsstillende.

Selskabets ledelse vil enten re-kapitalisere selskabet med indskud eller sælge møllen i 2013.

Koncernforbundne selskaber har i året sikret selskabet den fornødne likviditet til finansiering af driften. Fremadrettet indestår moderselskabet xxx A/S for den nødvendige likviditet og kapital til sikring af selskabets fortsatte drift. Årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse har påbegyndt forhandlinger om salg af møllen i 2013.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Københavnerheden 4 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af pengestrømsopgørelse for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde anpartsselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå anpartsselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Årets nettoomsætning ved salg af el indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen af årets resultat sker hos de enkelte kommanditister, som selv skal selvangive den skattepligtige indkomst af deres andel af kommanditselskabet.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Jordlejerettigheder er forudbetalt for 30 år, og optages derfor i balancen til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger. Jordlejerettigheder afskrives over 30 år.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Vindmøllen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af vindmøllen indtil det tidspunkt, hvor vindmøllen er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af vindmøllens forventede brugstider, som er fastsat til 25 år fra idriftsætning. Der kalkuleres ikke med en scrapværdi efter periodens udløb.

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

Vindmølleanlæg	22,5 år
----------------	---------

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen præsenteres som en indirekte præsentation, med udgangspunkt i årets resultat.

Opgørelsen viser regnskabsårets pengestrømme opdelt i driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, og viser desuden forskydningen i likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Resultatopgørelse for 2012

	Note		2011 t.kr.
Omsætning		336.709	513
Driftsomkostninger fra vindmølle		-153.329	-147
Administrationsomkostninger		-103.887	-115
Resultat før afskrivninger		79.493	251
Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver	1	-214.474	-214
Resultat før finansielle poster		-134.981	37
Finansielle indtægter		0	7
Finansielle omkostninger		-228.378	-277
Årets resultat		-363.359	-233
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-363.359	-233
Forslag til resultatdisponering i alt		-363.359	-233

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver	Note	2012	2011 t.kr.
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Jordlejerettigheder	2	383.230	404
Immaterielle anlægsaktiver i alt		383.230	404
Materielle anlægsaktiver			
Vindmølle	3	2.718.988	2.913
Materielle anlægsaktiver i alt		2.718.988	2.913
Anlægsaktiver i alt		3.102.218	3.317
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		305.031	100
Periodeafgrænsningsposter		125.585	135
Tilgodehavender i alt		430.616	235
Omsætningsaktiver i alt		430.616	235
Aktiver i alt		3.532.834	3.552

Balance pr. 31. december 2012

Passiver	Note	2011 t.kr.
Egenkapital		
Indskudskapital		2.858.375
Overført resultat		-2.741.221
Egenkapital i alt		117.154
Gældsforpligtigelser		
Langfristede gældsforpligtigelser		
Kreditinstitutter	4	1.096.785
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		1.096.785
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	4	354.372
Kreditinstitutter		1.475.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser		267.258
Anden gæld		222.236
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		2.318.895
Gældsforpligtigelser i alt		3.415.680
Passiver i alt		3.532.834
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Ejerforhold	6	

Egenkapitalopgørelse for 2012

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2012	<u>2.858.375</u>	<u>-2.377.862</u>
Overført fra resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-363.359</u>
Totalindkomst i alt	<u>0</u>	<u>-363.359</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>2.858.375</u>	<u>-2.741.221</u>
Samlet egenkapital 31. december 2012		<u><u>117.154</u></u>

Udvikling i indskudskapitalen indenfor de sidste 5 år

	<u>Regnskabs- året 2008</u>	<u>Regnskabs- året 2009</u>	<u>Regnskabs- året 2010</u>	<u>Regnskabs- året 2011</u>	<u>Regnskabs- året 2012</u>
Indskudskapital	<u>1.613.370</u>	<u>1.713.370</u>	<u>2.108.375</u>	<u>2.508.375</u>	<u>2.858.375</u>
Ultimo	<u>1.613.370</u>	<u>1.713.370</u>	<u>2.108.375</u>	<u>2.508.375</u>	<u>2.858.375</u>

Stamkapital er fordelt således:

	<u>Stk.</u>	<u>Nom.</u>	
Anparter	50	118.565	<u>5.928.250</u>
Stamkapital i alt			<u><u>5.928.250</u></u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Pengestrømsopgørelse for 2012

	Note	2011 <u>t.kr.</u>
Årets resultat		-363.359
Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver		214.474
Reguleringer		228.378
Ændring i driftskapital		<u>171.196</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		250.689
Renteindbetalinger		0
Renteudbetalinger		<u>-228.378</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		22.311
Pengestrømme fra driftsaktiviteter		22.311
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-372.311
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		<u>350.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteter		-22.311
Ændring i likviditet		0
Likvide beholdninger, primo		0
Likvide beholdninger, ultimo		0

Noter

		2011 t.kr.		
1 Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver				
Immaterielle anlægsaktiver	20.260	20		
Materielle anlægsaktiver	194.214	194		
Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver i alt	214.474	214		
2 Jordlejerettigheder				
Anskaffelsessum, primo	607.800	608		
Anskaffelsessum, ultimo	607.800	608		
Af-/nedskrivninger, primo	-204.310	-184		
Årets afskrivninger	-20.260	-20		
Af-/nedskrivninger, ultimo	-224.570	-204		
I alt	383.230	404		
3 Vindmølle				
Anskaffelsessum, primo	5.496.805	5.497		
Anskaffelsessum, ultimo	5.496.805	5.497		
Af-/nedskrivninger, primo	-2.583.603	-2.390		
Årets afskrivninger	-194.214	-194		
Af-/nedskrivninger, ultimo	-2.777.817	-2.584		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.718.988	2.913		
Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
4 gældsforpligtigelser	næste år	1 - 4	efter 5 år	ultimo
Kreditinstitutter	354.372	1.096.785	0	1.451.157
Langfristede				
gældsforpligtigelser i alt	354.372	1.096.785	0	1.451.157

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditselskabet har overfor FS Finans II A/S givet pant i 1 stk. vindmølle med kr. 5.750.000 til sikkerhed for mellemværende med kr. 2.926.186. Den bogførte værdi af det pantsatte aktiv er kr. 2.718.988, desuden er der givet transport til FS Finans II A/S på forsikringssummer og el-salgs indtægter.

Kommanditselskabet har indgået en servicekontrakt, vedrørende servicering m.v. af vindmøllen. Kontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel.

6 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer minimum 5% af anpartskapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

Kim Bybjerg, Nederhoflaan 30, 2553 EW Den Haag, Holland

Mogens Sonne, Krathusvej 2, 2680 Solrød Strand

Heine Fernandez, Lipkesgade 7, 3, 2100 København Ø

Diego Tur Simonsen, Gammel Kongevej 162 B, 4. tv., 1850 Frederiksberg C