

LK Holding København ApS

CVR-nr. 28690134

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2014

Dirigent

Navn: Jan Steen Frederiksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LK Holding København ApS
Havnevej 7
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 28690134
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Jan Steen Frederiksen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for LK Holding København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 09.04.2014

Direktion

Jan Steen Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LK Holding København ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LK Holding København ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår at selskabets fortsatte drift er afhængig af kapital fra moderselskabet, og at moderselskabet har afgivet støtteerklæring om tilførsel af kapital, idet omfang ledelsen anser det for nødvendigt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 09.04.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i at drive handel og industri samt at foretage investeringer i ejendomme og værdipapirer m.v.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 457 t.kr. mod et underskud på 15 t.kr. i foregående regnskabsår.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Virksomhedens fortsatte drift er afhængig af at moderselskabet tilfører nødvendig kapital til at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Virksomhedens moderselskab har afgivet finansiell støtteerklæring for regnskabsåret 2014 om tilførsel af kapital, som virksomhedens ledelse anser for nødvendig, til at virksomheden kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Virksomheden har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, og ledelsen vil i henhold til selskabsloven iværksætte tiltag, der sikrer reetablering heraf.

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 for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som er indregnet og periodiseret i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration af virksomheden mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, prioritetsgæld, bankgæld mv. 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 moderselskabet 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme

50 år

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Nettoomsætning		477.750	0
Andre eksterne omkostninger		(35.823)	(15.326)
Ejendomsomkostninger		<u>(165.779)</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat		276.148	(15.326)
Af- og nedskrivninger		<u>(89.173)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		186.975	(15.326)
Andre finansielle indtægter		18.608	63
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(662.099)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(456.516)	(15.263)
Skat af ordinært resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(456.516)</u>	<u>(15.263)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(456.516)</u>	<u>(15.263)</u>
		<u>(456.516)</u>	<u>(15.263)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.613.194	0
Materielle anlægsaktiver	3	14.613.194	0
Andre tilgodehavender		200.992	0
Finansielle anlægsaktiver		200.992	0
Anlægsaktiver		14.814.186	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	92.665
Tilgodehavender		0	92.665
Omsætningsaktiver		0	92.665
Aktiver		14.814.186	92.665

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(493.851)</u>	<u>(37.335)</u>
Egenkapital		<u>(368.851)</u>	<u>87.665</u>
Bankgæld		1.737.000	0
Kreditinstitutter i øvrigt		7.872.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>5.195.517</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>14.804.517</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	200.000	0
Deposita		132.070	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.700	0
Anden gæld		<u>23.750</u>	<u>5.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>378.520</u>	<u>5.000</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.183.037</u>	<u>5.000</u>
Passiver		<u>14.814.186</u>	<u>92.665</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(37.335)	87.665
Årets resultat	0	(456.516)	(456.516)
Egenkapital ultimo	125.000	(493.851)	(368.851)

Noter

1. Going concern

Virksomhedens fortsatte drift er afhængig af at moderselskabet tilfører nødvendig kapital til at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Virksomhedens moderselskab har afgivet finansiel støtteerklæring for regnskabsåret 2014 om tilførsel af kapital, som virksomhedens ledelse anser for nødvendig, til at virksomheden kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	448.953	0
Renteomkostninger i øvrigt	213.146	0
	<u>662.099</u>	<u>0</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Tilgange		14.702.367
Kostpris ultimo		<u>14.702.367</u>
Årets afskrivninger		(89.173)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(89.173)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>14.613.194</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital		<u>Nominal værdi kr.</u>
Ordinære anparter	125	1.000,00
	<u>125</u>	<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer til virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	0	36.000	1.737.000	1.557.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	164.000	7.872.000	7.052.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.195.517	0
	0	200.000	14.804.517	8.609.000

6. Eventualforpligtelser

Sambeskatningsforhold

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JF Holding København ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret pantebreve for nom. 10.500 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.614 t.kr.