

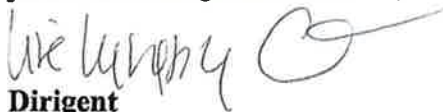
## ÅRSRAPPORT 2011/12

**LC-UK Invest ApS**  
c/o Laguna Classic Invest ApS  
Parallelvej 14  
2800 Kongens Lyngby

CVR nr. 28854048

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 14. december 2012



**Dirigent**  
Lise Lyngby Christensen



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	Side	3
Den uafhængige revisors erklæringer	Side	4
Anvendt regnskabspraksis	Side	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	Side	9
Balance pr. 30. juni	Side	10
Noter	Side	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2011/12 for LC-UK Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er aflagt efter principperne om realisationsværdier, da direktionen skønner, at der er usikkerhed omkring selskabets mulighed for opretholdelse af finansieringen af sine investeringer, hvilket kan have betydelig indflydelse på selskabets evne til at fortsætte driften som going concern. Der henvises til noten 'Usikkerhed om fortsat drift' for nærmere uddybning heraf.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 14. december 2012

**Direktion**



Lise Lyngby Christensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i LC-UK Invest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LC-UK Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt udfra det valgte princip om realisationsværdier som anført i ledelsespåtegningen.

### 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 vurderingen 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 udforme 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten efter principperne om realisationsværdier grundet usikkerhed omkring selskabets mulighed for opretholdelse af den eksisterende finansiering af sine investeringer, hvilket kan have betydelig indflydelse på selskabets evne til at fortsætte driften som going concern.

Vi er enige i det af ledelsen valgte princip for regnskabsaflæggelsen og henviser til noten 'Usikkerhed om fortsat drift' for nærmere uddybning heraf.

Ringsted, den 14. december 2012

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**

  
Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LC-UK Invest ApS 2011/12 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 43A valgt at indregne kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter den indre værdis metode.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Selskabets aktiver og passiver er i lighed med sidste år optaget til realisationsværdier.

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et resultat af nettoomsætningen med fradrag af vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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.

## **Balancen**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat. Kapitalandele fra disse virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsrapporten fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### **Tilgodehavender**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med 25%, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2011/12	2010/11
Bruttofortjeneste	-6.225	-7.472
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	269.349	681.498
Øvrige finansielle omkostninger	-10	-614.853
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>263.114</b>	<b>59.173</b>
Skat af årets resultat	0	-413
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>263.114</b>	<b>58.760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	263.114	58.760
<b>Disponeret i alt</b>	<b>263.114</b>	<b>58.760</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2011/12	2010/11
<b>AKTIVER</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.767	39.482
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>38.767</b>	<b>39.482</b>
Likvide beholdninger	8	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>38.775</b>	<b>39.482</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>38.775</b>	<b>39.482</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2011/12	2010/11
<b>PASSIVER</b>		
1. Egenkapital		
2. Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-16.026.033	-16.289.147
<b>EGENKAPITAL ALT</b>	<b>-15.901.033</b>	<b>-16.164.147</b>
3. Andre hensatte forpligtelser	3.836.005	4.105.354
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.836.005</b>	<b>4.105.354</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.242.500	10.242.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.242.500</b>	<b>10.242.500</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	0	97
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.861.303	1.855.678
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.861.303</b>	<b>1.855.775</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>12.103.803</b>	<b>12.098.275</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>38.775</b>	<b>39.482</b>
4. Usikkerhed om fortsat drift		
5. Hovedaktivitet		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Eventualposter		

## Noter

	2011/12	2010/11
<b>1. Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	-16.289.147	-16.347.907
Overført fra resultatdisponering	263.114	58.760
<b>Ultimo</b>	<b>-16.026.033</b>	<b>-16.289.147</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>-15.901.033</b>	<b>-16.164.147</b>

### 2. Selskabskapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 3. Andre hensatte forpligtelser

Specifikation af andele i associerede virksomheder:

K/S King's Cross, ejerandel 10%

ApS King's Cross Komplementar, ejerandel 10%

### 4. Usikkerhed om fortsat drift

Afledt af selskabets finansielle situation har det ikke været muligt for ledelsen at opnå tilsagn om fortsat opretholdelse af finansieringen af sine investeringer. Ledelsen har derfor valgt at aflægge årsregnskabet efter principperne om realisationsværdier, da eventuel tilbagekaldelse af eksisterende kredittilsavn medfører usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften som going concern. Værdiansættelsen af selskabets aktiver og passiver er således sket til forventede realisationsværdier.

Årets resultat er forbedret i forhold til sidste år. Selskabet er dog stadig tynget af de tidligere nedskrivninger på foretagne investeringer.

### 5. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje andele af ejendomsselskabet K/S King's Cross.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelene i K/S King's Cross er stillet som sikkerhed for enhver forpligtelse som ApS King's Cross Komplementar samt Laguna Classic Invest ApS har overfor pengeinstitutter.

## Noter

---

### **7. Eventualposter**

Selskabet har et skattemæssigt underskud. Den udskudte skat, der knytter sig hertil, er ikke aktiveret, da det skønnes, at den ikke kommer til anvendelse.

Værdien af skatteaktivet udgør tkr. 3.210