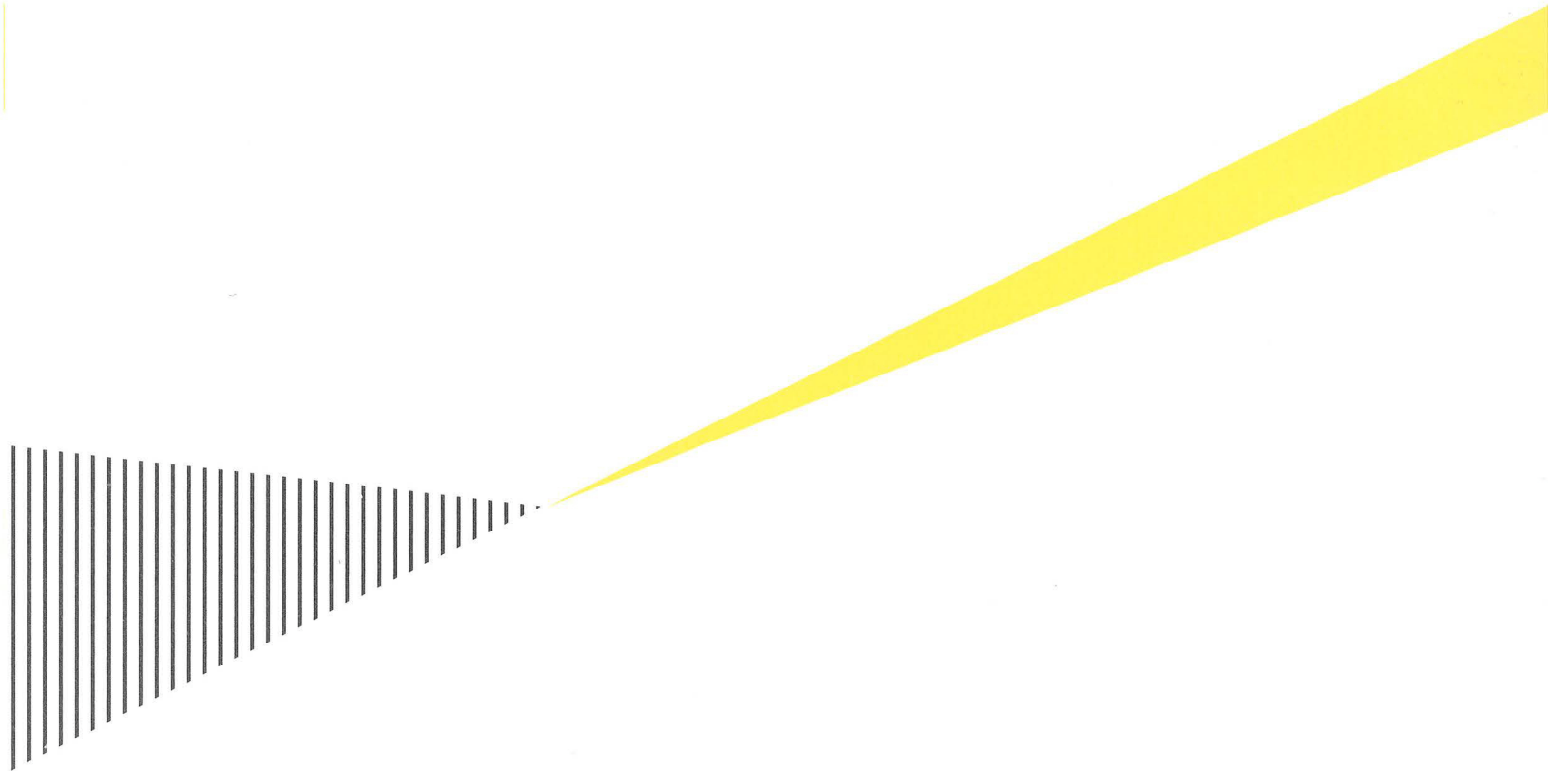


# K/S LB4 Ejendomme

Ledøje Bygade 4, 2765 Smørum

CVR-nr. 29 84 44 88



Årsrapport for 2012

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Finansielle indtægter	9
Finansielle omkostninger	9
Materielle anlægsaktiver	9
Kommanditkapital	9
Langfristede gældsforpligtelser	10
Sikkerhedsstillelser	10

**Oplysninger om selskabet**

Adresse, postnr., by	Ledøje Bygade 4, 2765 Smørum
Bestyrelse	Henrik Wolfhagen, formand Flemming Vinzent Bent Jensen Jørn Petersen
Direktion	Flemming Vinzent
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg +45 70 10 80 50 +45 35 87 22 00

**Beretning****Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at eje, udleje og udvikle ejendommen, beliggende i og omkring Hamborg, gennemdet tyske selskab, DPM Dammtorpalais Moorweidenstr. GmbH & Co. KG. Selskabet ejer halvdelen af det tyske selskab, og indregner således 50% af alle regnskabsposter heri.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 17.051, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 8.019.235.

DPM Dammtorpalais Moorweidenstr. GmbH & Co. KG solgte i 2011 den største af selskabets to udlejnings-ejendomme, hvorfor selskabet alene er i besiddelse af en mindre boligudlejningsejendom pr. 31. december 2012.

Selskabets negative egenkapital på kr. 8.002.183 dækkes af et kommanditistlån på kr. 10.595.000 pr. 31. december 2012.

**Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S LB4 Ejendomme.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2013

Direktion:

.....  
Flemming Vinzent  
forretningsfører

Kommanditister:

.....  
Henrik Wolfhagen  
formand

.....  
Flemming Vinzent

.....  
Bent Jensen

.....  
Jørn Petersen

### Til kommanditisterne i K/S LB4 Ejendomme

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S LB4 Ejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

København, den 4. april 2013  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jogn Petersson  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning	225.558	1.722.175
Andre eksterne omkostninger	<u>299.275</u>	<u>18.787.818</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-73.717</b>	<b>-17.065.643</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>53.629</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-73.717</b>	<b>-17.012.014</b>
2 Finansielle indtægter	92.291	553.744
3 Finansielle omkostninger	<u>35.625</u>	<u>2.481.336</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-17.051</b>	<b>-18.939.606</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-17.051</u></b>	<b><u>-18.939.606</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-17.051</u>	<u>-18.939.606</u>
	<b><u>-17.051</u></b>	<b><u>-18.939.606</u></b>

**Balance pr. 31. december**

Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>1.056.727</u>	<u>1.056.727</u>
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>1.056.727</u>	<u>1.056.727</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.056.727</u>	<u>1.056.727</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	106.695	80.684
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.427.304	3.100.580
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>124.783</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>2.533.999</u>	<u>3.306.047</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>189.337</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.533.999</u>	<u>3.495.384</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>3.590.726</u></u>	<u><u>4.552.111</u></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Passiver</b>		
5 Kommanditkapital	2.612.227	2.612.227
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	-10.631.460	-10.614.409
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-8.019.233</b>	<b>-8.002.182</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	662.935	663.050
Anden gæld	10.595.000	10.557.500
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.257.935</b>	<b>11.220.550</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	36.543	991.869
Anden gæld	315.481	341.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>352.024</b>	<b>1.333.743</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.609.959</b>	<b>12.554.293</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.590.726</b>	<b>4.552.111</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1/1 2011	2.612.227	9.121.485	8.325.197	20.058.909
Tilbageførsel af opskrivninger		-9.121.485	0	-9.121.485
Årets resultat, jf. resultatdisponering			<u>-18.939.606</u>	<u>-18.939.606</u>
Egenkapital pr. 1/1 2012	2.612.227	0	-10.614.409	-8.002.182
Årets resultat, jf. resultatdisponering			<u>-17.051</u>	<u>-17.051</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2012</b>	<u><u>2.612.227</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-10.631.460</u></u>	<u><u>-8.019.233</u></u>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S LB4 Ejendomme er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, transaktioner i fremmed valuta.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Selskabsskat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

	2012 kr.	2011 kr.
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	49.928	363.303
Andre finansielle indtægter	<u>42.363</u>	<u>190.441</u>
	<u><b>92.291</b></u>	<u><b>553.744</b></u>

<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.943	34.695
Andre finansielle omkostninger	<u>14.682</u>	<u>2.446.641</u>
	<u><b>35.625</b></u>	<u><b>2.481.336</b></u>

**4. Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2012	1.056.727
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2012</b>	<u><b>1.056.727</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012</b>	<u><b>1.056.727</b></u>

**5. Kommanditkapital**

Kommanditkapital kr. 2.612.227 sammensættes således:

10 anparter a kr.anpart(er) a kr. 261.222	<u>2.612.220</u>	<u>2.612.220</u>
	<u><b>2.612.220</b></u>	<u><b>2.612.220</b></u>

Opkrævet del af kommanditkapitalen har uændret været kr. 2.612.225 det seneste år.

Søtoftegård A/S er komplementar i kommanditselskabet.

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 662.935 efter 5 år.

#### 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af kr. 662.935. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør kr. 1.056.727

