

# **K/S LB4 Ejendomme**

**CVR-nr. 29 84 44 88**

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14/05 2014

---

Bent Jensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	9
Balance pr. 31. december 2013	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S LB4 Ejendomme.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 14. maj 2014

### **Direktion**

Flemming Vinzent  
forretningsfører

### **Kommanditister**

Henrik Wolfhagen

Flemming Vinzent

Bent Jensen

Jørn Petersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *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 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 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, 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Roskilde, den 14. maj 2014

BORECO Bogføring & Revision ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

John Petersson  
statautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S LB4 Ejendomme  
Carl Jacobsens Vej 12A  
2500 Valby

CVR-nr.: 29 84 44 88  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 6. september 2006  
Hjemsted: København

### Kommanditister

Henrik Wolfhagen  
Flemming Vinzent  
Bent Jensen  
Jørn Petersen

### Direktion

Flemming Vinzent, forretningsfører

### Revision

BORECO Bogføring & Revision ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Skomagergade 13, 1.tv.  
4000 Roskilde

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er at eje, udleje og udvikle ejendomme beliggende i og omkring Hamburg, gennem det 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 året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 2.424.063, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 0.

### **Kapitalberedskabet**

Selskabets negative egenkapital er retableret ved eftergivelse af et kommanditistlån svarende hertil pr. 31. december 2013.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S LB4 Ejendomme for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

## **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 under acontoskatteordningen m.v.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Selskabsskat**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>259.372</b>	<b>225.558</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-466.411</u>	<u>-299.275</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-207.039</b>	<b>-73.717</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-207.039</b>	<b>-73.717</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-157.391</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-364.430</b>	<b>-73.717</b>
Finansielle indtægter	1	2.856.074	92.291
Finansielle omkostninger	2	<u>-67.581</u>	<u>-35.625</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.424.063</b>	<b>-17.051</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.424.063</u></b>	<b><u>-17.051</u></b>
Overført overskud		<u>2.424.063</u>	<u>-17.051</u>
		<b><u>2.424.063</u></b>	<b><u>-17.051</u></b>

## Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.092.080</u>	<u>1.056.727</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.092.080</b></u>	<u><b>1.056.727</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.092.080</b></u>	<u><b>1.056.727</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		385.681	106.695
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>40.768</u>	<u>2.427.304</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>426.449</b></u>	<u><b>2.533.999</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.827</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>429.276</b></u>	<u><b>2.533.999</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.521.356</b></u></u>	<u><u><b>3.590.726</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Kommanditkapital		2.612.227	2.612.227
Tilskud, kommanditister		5.595.170	0
Overført resultat		-8.207.397	-10.631.460
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-8.019.233</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		662.925	662.935
Anden gæld		363.261	10.595.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>1.026.186</u></b>	<b><u>11.257.935</u></b>
Banker	5	512	249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		390	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		59.021	36.543
Anden gæld		435.247	315.232
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>495.170</u></b>	<b><u>352.024</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.521.356</u></b>	<b><u>11.609.959</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.521.356</u></b>	<b><u>3.590.726</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Tilskud, kommanditist er</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	2.612.227	0	-10.631.460	-8.019.233
Årets resultat	0	0	2.424.063	2.424.063
Tilskud fra kommanditister	0	5.595.170	0	5.595.170
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b><u>2.612.227</u></b>	<b><u>5.595.170</u></b>	<b><u>-8.207.397</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	49.928
Andre finansielle indtægter	35.898	42.363
Gældseftergivelse	<u>2.820.176</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.856.074</u></b>	<b><u>92.291</u></b>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.292	20.943
Andre finansielle omkostninger	<u>29.289</u>	<u>14.682</u>
	<b><u>67.581</u></b>	<b><u>35.625</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>1.056.727</u>
Kostpris 1. januar 2013		1.056.727
Tilgang i årets løb		192.744
Afgang i årets løb		<u>-744.442</u>
Kostpris 31. december 2013		<u>505.029</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013		0
Årets værdireguleringer		<u>587.051</u>
Værdireguleringer 31. december 2013		<u>587.051</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>		<b><u>1.092.080</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

Kommanditkapitalen består af 10 anparter à nominelt kr. 261.222. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i kommanditkapitalen i de seneste 5 år. Søtoftegård A/S er komplementar i kommanditselskabet.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	<u>662.925</u>	<u>662.935</u>
Langfristet del	662.925	662.935
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>662.925</u></b>	<b><u>662.935</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>363.261</u>	<u>10.595.000</u>
Langfristet del	363.261	10.595.000
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>435.247</u>	<u>315.232</u>
Kortfristet del	<u>435.247</u>	<u>315.232</u>
	<b><u>798.508</u></b>	<b><u>10.910.232</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabs gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af kr. 662.925. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør kr. 1.092.080.

## **Noter til årsrapporten**