

**LK Holding København ApS**

**CVR-nr. 28690134**

**Havnevej 7**

**3100 Hornbæk**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jan Steen Frederiksen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

LK Holding København ApS  
Havnevej 7  
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 28690134  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jan Steen Frederiksen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 13.05.2016

## 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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 13.05.2016

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## 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 1.131 t.kr. mod et underskud på 982 t.kr. i foregående regnskabsår.

Efter regnskabsårets udløb er selskabets ejendom solgt med en regnskabsmæssig fortjeneste. I forbindelse med salget er selskabets gældsforpligtelser indfriet og egenkapitalen er reetableret.

Virksomheden har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, jf ovenstående er virksomhedskapitalen reetableret efter regnskabsåret afslutning.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen afhændet ejendommen med en gevinst, hvilket påvirker selskabets egenkapital positivt. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere 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.

## 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.

### 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 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		533.735	700
Andre eksterne omkostninger		(189.295)	(349)
Ejendomsomkostninger		<u>(373.058)</u>	<u>(304)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(28.618)</b>	<b>47</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(118.897)</u>	<u>(119)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(147.515)</b>	<b>(72)</b>
Andre finansielle indtægter		17.934	17
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.001.115)</u>	<u>(927)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.130.696)</u></b>	<b><u>(982)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.130.696)</u>	<u>(982)</u>
		<b><u>(1.130.696)</u></b>	<b><u>(982)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		14.375.400	14.494
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>14.375.400</b></u>	<u><b>14.494</b></u>
Andre tilgodehavender		235.494	218
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>235.494</b></u>	<u><b>218</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>14.610.894</b></u>	<u><b>14.712</b></u>
Andre tilgodehavender		2.377	136
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.377</b></u>	<u><b>136</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>2.377</b></u>	<u><b>136</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>14.613.271</b></u></u>	<u><u><b>14.848</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(2.606.610)</u>	<u>(1.476)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(2.481.610)</u></b>	<b><u>(1.351)</u></b>
Bankgæld		1.665.000	1.701
Kreditinstitutter i øvrigt		7.543.999	7.708
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>7.362.525</u>	<u>6.324</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>16.571.524</u></b>	<b><u>15.733</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	200.000	200
Deposita		70.957	107
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.400	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser		225.000	108
Anden gæld		<u>20.000</u>	<u>26</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>523.357</u></b>	<b><u>466</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.094.881</u></b>	<b><u>16.199</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.613.271</u></b>	<b><u>14.848</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(1.475.914)	(1.350.914)
Årets resultat	0	(1.130.696)	(1.130.696)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(2.606.610)</b>	<b>(2.481.610)</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.	
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	737.052	652	
Renteomkostninger i øvrigt	264.063	275	
	<u>1.001.115</u>	<u>927</u>	
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		14.702.367	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>14.702.367</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(208.070)	
Årets afskrivninger		(118.897)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(326.967)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>14.375.400</u>	
		<u>Andre tilgo- dehavender kr.</u>	
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		217.560	
Tilgange		17.934	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>235.494</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>235.494</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer til virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	36	36.000	1.665.000	1.521.000
Kreditinstitutter i øvrigt	164	164.000	7.543.999	6.888.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.362.525	0
	<b>200</b>	<b>200.000</b>	<b>16.571.524</b>	<b>8.409.000</b>

## 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 (2014: 10.500 t.kr.).

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.375 t.kr. (2014: 14.494 t.kr.).