

LLB Hamburg 1 ApS

CVR-nr. 30 20 11 91

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.06.13

Lars Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

LLB Hamburg 1 ApS
Halsvej 139, Stae
9310 Vodskov
Telefon: 98 25 77 00
Telefax: 98 25 77 10
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 30 20 11 91

Direktion

Lars Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for LLB Hamburg 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Staa, den 2. maj 2013

Direktionen

Lars Andersen

Til kapitalejeren i LLB Hamburg 1 ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for LLB Hamburg 1 ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvor ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets fortsatte drift samt handlingsplan med selskabets kreditinstitut.

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.

Hjørring, den 2. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Henriksen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom, køb og salg og administration af fast ejendom, herunder køb og salg af værdipapirer og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -26.688.551 mod DKK 1.416.082 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -50.231.458.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Ledelsen har fundet det nødvendigt at nedskrive selskabets ejendom til EUR 5.000.000, grundet tomgang og ejendommens anvendelsesmuligheder pt.

Selskabets gæld i CHF blev i 2010 omlagt til EUR for at undgå yderligere kursrisiko på valuta-kursudviklingen. Det samlede tab på CHF i perioden 2008-2010 blev t.DKK 9.437 og er sammen med nedskrivningen af ejendommen i 2012 på t.DKK 21.080 således en del af årsagen til, at det overførte resultat er negativt med t.DKK 37.437. Egenkapitalen er yderligere belastet med udviklingen på markedsværdien af valuta- og renteswap, som er negativ med t.DKK 12.919 ultimo året.

Der er i koncernen, hvori selskabet indgår, etableret en kortvarig handlingsplan med koncernens kreditinstitut, der fornyes løbende via en dialog mellem selskabets ledelse og kreditinstituttet. Koncernens kortvarige aftale med kreditinstituttet medfører derfor væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttotab	-1.568.422	5.114.648
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.180.365	-100.000
Resultat af primær drift	-22.748.787	5.014.648
Andre finansielle indtægter	1.928	178.041
Andre finansielle omkostninger	-3.949.192	-3.751.324
Finansielle poster i alt	-3.947.264	-3.573.283
Resultat før skat	-26.696.051	1.441.365
² Skat af årets resultat	7.500	-25.283
Årets resultat	-26.688.551	1.416.082

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-26.688.551	1.416.082
I alt	-26.688.551	1.416.082

Note	AKTIVER	
	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
Investerings ejendomme	37.500.000	51.927.621
Materielle anlægsaktiver i alt	37.500.000	51.927.621
Anlægsaktiver i alt	37.500.000	51.927.621
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	496.037	642.572
Tilgodehavende selskabsskat	0	57.123
Andre tilgodehavender	794.332	355.105
Tilgodehavender i alt	1.290.369	1.054.800
Likvide beholdninger	306.509	596.431
Omsætningsaktiver i alt	1.596.878	1.651.231
Aktiver i alt	39.096.878	53.578.852

PASSIVER			
		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Øvrige reserver	-12.919.214	-9.384.486
	Overført resultat	-37.437.244	-10.748.693
3	Egenkapital i alt	-50.231.458	-20.008.179
	Kreditinstitutter i øvrigt	52.069.549	51.886.687
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.069.549	51.886.687
	Gæld til kreditinstitutter	2.708.296	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.213.353	1.929.146
	Gæld til associerede virksomheder	455.009	437.509
	Anden gæld	26.882.129	19.333.689
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	37.258.787	21.700.344
	Gældsforpligtelser i alt	89.328.336	73.587.031
	Passiver i alt	39.096.878	53.578.852

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	90%

Grunde afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets kurstab på lån i CHF er i perioden 2008-2010 opgjort til t.DKK 9.437, og der er i 2012 foretaget en nedskrivning af ejendommen med t.DKK 21.080. Egenkapitalen er yderligere belastet negativt af markedsværdien af valuta- og renteswap med t.DKK 12.919 ultimo året. Dette har medført usikkerhed om fortsat drift.

Der er i koncernen, hvori selskabet indgår, etableret en kortvarig handlingsplan med koncernens kreditinstitut, der fornyes løbende via en dialog mellem selskabets ledelse og kreditinstituttet. Koncernens kortvarige aftale med kreditinstituttet medfører derfor væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

	2012 DKK	2011 DKK
--	-------------	-------------

2. Skatter

Årets aktuelle skat	-7.500	85.516
Årets udskudte skat	0	-60.233
I alt	-7.500	25.283

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>			
Saldo pr. 01.01.11	125.000	-5.269.151	-12.164.775
Overførsler, reserver	0	-4.115.335	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.416.082
Saldo pr. 31.12.11	125.000	-9.384.486	-10.748.693

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	125.000	-9.384.486	-10.748.693
Overførsler, reserver	0	-3.534.728	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-26.688.551
Saldo pr. 31.12.12	125.000	-12.919.214	-37.437.244

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Kreditinstitutter i øvrigt	52.069.549	51.886.687

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på EUR 5.718.960 i selskabets ejendom.