

LLB Hamburg 1 ApS

CVR-nr. 30 20 11 91

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.06.14

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 01.01.13 - 31.12.13 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 20. maj 2014

Direktionen

Lars Andersen

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

Vi har revideret årsregnskabet for LLB Hamburg 1 ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 20. maj 2014

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 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -7.462.074 mod DKK -26.688.551 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -54.600.177.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

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 og 2013 på t.DKK 25.481 således en del af årsagen til, at det overførte resultat er negativt med t.DKK 44.899. Egenkapitalen er yderligere belastet med udviklingen på markedsværdien af valuta- og renteswap, som er negativ med t.DKK 9.826 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		2013 DKK	2012 DKK
	Bruttofortjeneste	133.008	-1.568.422
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.500.564	-21.180.365
	Resultat af primær drift	-4.367.556	-22.748.787
	Andre finansielle indtægter	676	1.928
2	Andre finansielle omkostninger	-3.102.694	-3.949.192
	Finansielle poster i alt	-3.102.018	-3.947.264
	Resultat før skat	-7.469.574	-26.696.051
3	Skat af årets resultat	7.500	7.500
	Årets resultat	-7.462.074	-26.688.551

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-7.462.074	-26.688.551
I alt	-7.462.074	-26.688.551

Note	Balance	
	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
AKTIVER		
Grunde og bygninger	36.500.000	37.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	36.500.000	37.500.000
Anlægsaktiver i alt	36.500.000	37.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	410.359	496.037
Andre tilgodehavender	281.826	794.332
Tilgodehavender i alt	692.185	1.290.369
Likvide beholdninger	243.736	306.509
Omsætningsaktiver i alt	935.921	1.596.878
Aktiver i alt	37.435.921	39.096.878

PASSIVER			
Note		31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Øvrige reserver	-9.825.859	-12.919.214
	Overført resultat	-44.899.318	-37.437.244
4	Egenkapital i alt	-54.600.177	-50.231.458
	Kreditinstitutter i øvrigt	52.085.166	52.069.549
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.085.166	52.069.549
	Gæld til kreditinstitutter	4.253.760	2.708.296
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.043.581	7.213.353
	Gæld til associerede virksomheder	473.209	455.009
	Anden gæld	25.180.382	26.882.129
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.950.932	37.258.787
	Gældsforpligtelser i alt	92.036.098	89.328.336
	Passiver i alt	37.435.921	39.096.878
6	Eventualforpligtelser		
7	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger 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, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	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.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

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. 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 01.01.13 - 31.12.13 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 og 2013 foretaget en nedskrivning af ejendommen med t.DKK 25.481. Egenkapitalen er yderligere belastet negativt af markedsværdien af valuta- og renteswap med t.DKK 9.826 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.

	2013	2012
	DKK	DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	333.961	183.166
Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	18.200	17.500
Øvrige finansielle omkostninger	2.750.533	3.565.664
Valutakurstab	0	182.862
I alt	3.102.694	3.949.192

3. Skatter

Årets aktuelle skat	-7.500	-7.500
---------------------	--------	--------

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>			
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

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	125.000	-12.919.214	-37.437.244
Overførsler, reserver	0	3.093.355	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-7.462.074
Saldo pr. 31.12.13	125.000	-9.825.859	-44.899.318

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

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Kreditinstitutter i øvrigt	52.085.166	52.069.549

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Sikkerhedsstillelser

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