Revisionscentret Haderslev
registrerede revisorer a/s

Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR DK 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

LKI Projektudvikling I/S

Lindevej 16
6100 Haderslev

Årsrapport for 2012
5. regnskabsår

CVR-nr. 31 49 80 31

Haderslev
Padborg
Ribe
Skærbæk
Tinglev
Tønder
Aabenraa

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Erklæringer:	
Indehavererklæring	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2012 - 31/12-2012	8
Balance pr. 31/12-2012	9
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og -forpligtelser	11
Specifikationer	12
Skattemæssige specifikationer	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LKI Projektudvikling I/S Lindevej 16 6100 Haderslev	
	CVR-nr.:	31 49 80 31
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Hovedaktivitet	Virksomheden administrerer og udlejer ejendomme.	
Ejerkreds	Investeringsselskabet 21.348 ApS LK Pantebreve ApS	
Revisor	Revisionscentret Haderslev registrerede revisorer a/s Hansborggade 30 6100 Haderslev	

Indehavererklæring

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for virksomheden LKI Projektudvikling I/S .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af virksomhedens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover det i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Haderslev, den 5. marts 2013

Investeringsselskabet 21.348 ApS
René Damkjær

LK Pantebreve ApS
John Wehner

Den uafhængige revisors erklæring

Til ejerne af LKI Projektudvikling I/S
Vi har udført review af årsregnskabet for virksomheden LKI Projektudvikling I/S v/René Damkjær for regnskabsåret 1/1-2012 - 31/12-2012. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og specifikationer, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Virksomhedens ejere har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af reviewet.

Det udførte review
Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til virksomhedens ejere og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ikke en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2012 - 31/12-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 5. marts 2013
Revisionscentret Haderslev
registrerede revisorer a/s

Annie Christensen
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning er indregnet i det år, som indtægterne vedrører.

Direkte omkostninger ejendom

Direkte omkostninger ejendom omfatter omkostninger direkte knyttet til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Der er ingen skatteforpligtelser indregnet i virksomhedsregnskabet, idet disse påhviler interessenterne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. I kostprisen indgår tkr. 501 i afholdte finansieringsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	8.080 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger og indgået indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

Spec.		2012 Kr.	2011 Kr.
1	**NETTOOMSÆTNING**	**1.239.913**	**1.201.840**
2	Direkte omkostninger ejendom	-110.694	-235.728
	DÆKNINGSBIDRAG I, 91,1% (80,4%)	**1.129.220**	**966.112**
	ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER		
3	Administrationsomkostninger	-46.410	-53.013
	Tab på debitorer	-986	0
	Andre eksterne omkostninger i alt	**-47.396**	**-53.013**
	RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	**1.081.824**	**913.099**
	AFSKRIVNINGER		
	Afskrivning materielle anlægsaktiver	-51.591	-51.410
	Afskrivninger i alt	**-51.591**	**-51.410**
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	**1.030.233**	**861.690**
	FINANSIERING		
	Finansielle indtægter (kursregulering valutalån)	0	23.794
4	Finansielle omkostninger	-290.895	-310.316
	Finansiering i alt	**-290.895**	**-286.522**
	ÅRETS RESULTAT	**739.338**	**575.167**

RESULTATFORDELING

Årets resultat fordeles således:

Investeringsselskabet 21.348 ApS	369.669	287.584
LK Pantebreve ApS	369.669	287.584
Fordeling i alt	**739.338**	**575.167**

Balance 31. december 2012

Spec.		2012 Kr.	2011 Kr.
	AKTIVER		
	ANLÆGSAKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Grunde og bygninger	11.569.950	11.621.541
	Materielle anlægsaktiver i alt	**11.569.950**	**11.621.541**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**11.569.950**	**11.621.541**
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.075	11.548
6	Andre tilgodehavender	25.993	15.599
7	Periodeafgrænsningsposter	23.667	28.738
	Tilgodehavender i alt	**66.735**	**55.885**
	Likvide beholdninger	**18.242**	**0**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**84.977**	**55.885**
	AKTIVER I ALT	**11.654.927**	**11.677.426**

Balance 31. december 2012

Spec.		2012 Kr.	2011 Kr.
	PASSIVER		
	EGENKAPITAL		
8	Egenkapital Investeringsselskabet 21.348 ApS	942.123	571.911
9	Egenkapital LK Pantebreve ApS	925.793	556.666
	Egenkapital i alt	**1.867.915**	**1.128.577**
	GÆLD		
	Langfristet gæld		
10	Kreditinstitutter	9.399.723	9.704.273
	Langfristet gæld i alt	**9.399.723**	**9.704.273**
	Kortfristet gæld		
	Kreditinstitutter	0	491.047
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	209.438	195.623
12	Skyldig moms og afgifter	122.951	91.754
13	Øvrig gæld	54.900	66.152
	Kortfristet gæld i alt	**387.289**	**844.576**
	GÆLD I ALT	**9.787.012**	**10.548.849**
	PASSIVER I ALT	**11.654.927**	**11.677.426**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tEUR 1.278/tkr. 9.509 (nom. restgæld tEUR 1.148/tkr. 8.561) med pant i ejendommen Rådhusgang 7 m.fl., 6200 Aabenraa. Bogført værdi udgør tkr. 11.570 pr. 31. december 2012. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder: Ejerpantebrev nom. tkr. 1.000 i ejendommen Rådhusgang 7 m.fl., 6200 Aabenraa. Bogført værdi udgør tkr. 11.570 pr. 31. december 2012.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	I forbindelse med renovering af ejendommen er der opstået tivster omkring betaling af byggeomkostninger, idet arbejdet ikke lever op til normal standart. Der er i 2010 indledt et retsopgør herom. De omhandlede omkostninger er indregnet som gæld i balancen. Herudover er der ingen kendte eventualforpligtelser, bortset fra de normale forpligtelser ifølge lejekontrakter mv. i forbindelse med udlejning af fast ejendom.

Specifikationer

Spec.		2012 Kr.	2011 Kr.
1	**NETTOOMSÆTNING**		
	Lejeindtægter erhverv	1.019.563	994.890
	Lejeindtægter beboelse	220.350	206.950
	NETTOOMSÆTNING i alt	**1.239.913**	**1.201.840**
2	**Direkte omkostninger ejendom**		
	Vedligeholdelse erhverv	-11.600	-25.051
	Vedligeholdelse beboelse	-16.117	-134.996
	Renovation beboelse	-9.735	-9.735
	Småinventar u/moms	0	-6.200
	Varme, el og vand	-3.223	-6.189
	Refusion af ejendomsskat og forsikring fra lejer af erhvervsdel	74.498	71.816
	Ejendomsforsikringer	-20.961	-20.585
	Ejendomsskat	-71.907	-68.938
	Advokat vedrørende ventilationssystem og lejere	-51.650	-35.850
	Direkte omkostninger ejendom i alt	**-110.694**	**-235.728**
3	**Administrationsomkostninger**		
	Honorar varmeregnskab	-1.210	-3.916
	Porto og gebyrer	-168	-242
	Regnskabsassistance mv.	-38.393	-36.855
	Administrationsassistance	-6.638	-12.000
	Administrationsomkostninger i alt	**-46.410**	**-53.013**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, pengeinstitutter	-19.195	-91.811
	Renter, lån	-238.373	-205.920
	Renter kreditorer	-150	-12.585
	Kursregulering valutalån	-31.331	0
	Renter mellemregning	-983	0
	Ej fradragsberettigede renter	-864	0
	Finansielle omkostninger i alt	**-290.895**	**-310.316**

Specifikationer

Spec.		2012 Kr.	2011 Kr.
5	**Grunde og bygninger**		
	Anskaffelsessum, primo	11.759.552	11.693.102
	Tilgang i årets løb	0	66.450
	Af- og nedskrivninger, primo	-138.010	-86.601
	Årets af- og nedskrivninger	-51.591	-51.410
	Grunde og bygninger i alt	**11.569.950**	**11.621.541**
6	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende uafsluttet vand- og varmeregnskab lejere	14.741	15.599
	Damkjær Invest ApS	11.252	0
	Andre tilgodehavender i alt	**25.993**	**15.599**
7	**Periodeafgrænsningsposter**		
	Afholdte salgsomkostninger ejendom	23.667	23.667
	Tilgodehavende forsikringssag	0	5.071
	Periodeafgrænsningsposter i alt	**23.667**	**28.738**
8	**Egenkapital Investeringsselskabet 21.348 ApS**		
	Egenkapital, primo Investeringsselskabet 21.348 ApS	571.911	283.820
	Årets resultat (andel)	369.669	287.584
	Rente af forskelskapital	543	507
	Egenkapital Investeringsselskabet 21.348 ApS i alt	**942.123**	**571.911**
9	**Egenkapital LK Pantebreve ApS**		
	Egenkapital, primo LK Pantebreve ApS	556.666	269.589
	Årets resultat (andel)	369.669	287.584
	Rente af forskelskapital	-543	-507
	Egenkapital LK Pantebreve ApS i alt	**925.793**	**556.666**

Specifikationer

Spec.		2012 Kr.	2011 Kr.
10	**Kreditinstitutter**		
	Nordea Kredit (EUR-lån)	8.560.978	8.815.959
	Nordea Bank A/S (anlægslån)	838.744	888.313
	Kreditinstitutter i alt	**9.399.723**	**9.704.273**
11	**Leverandører af varer og tjenesteydelser**		
	Byggeomkostninger (retssag)	120.707	120.707
	Andre skyldige omkostninger	88.731	74.916
	Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt	**209.438**	**195.623**
12	**Skyldig moms og afgifter**		
	Skyldig moms, primo	91.754	31.472
	Udgående moms	263.891	248.722
	Indgående moms	-23.684	-47.774
	Afregnet moms	-209.010	-140.667
	Skyldig moms og afgifter i alt	**122.951**	**91.754**
13	**Øvrig gæld**		
	Damkjær Invest ApS	0	11.252
	Deposita	54.900	54.900
	Øvrig gæld i alt	**54.900**	**66.152**

SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER 2012

i d.kr.

	Inv. selskabet 21.348 ApS	LK Pantebreve ApS	I alt
Skattemæssigt resultat			
Andel af resultat iflg. resultatopgørelse	369.669	369.669	739.338
Rente af forskelskapital	543	-543	0
Ikke fradragsberettigede omkostninger	0	0	0
Hensat til tab på debitorer	0	0	0
Regnskabsmæssig afskrivning på ejendommen	25.796	25.796	51.592
Ej fradragsberettigede renter	432	432	864
Fradragsb. låneomk. anlægslån - efter afdrag	-436	-655	-1.091
Fradragsberettigede omk. valutalån - efter afdrag	-236	-355	-591
Skattepligtig indkomst før eventuelle afskrivninger	395.768	394.344	790.112
Skattemæssig anskaffelsespris ejendom til opgørelse af avance efter ejendomsavancebeskatningsloven.			
Anskaffelsespris ifølge regnskab, primo	5.712.315	6.047.237	11.759.552
Merpris på 1/6 overdraget 1/1 2010	199.505	0	199.505
Tilgang i 2012	0	0	0
- Vedligeholdelsesfradrag 2008	-81.250	-162.500	-243.750
- Vedligeholdelsesfradrag 2009	-86.733	-173.466	-260.199
- Vedligeholdelsesfradrag 2010	-23.855	-23.855	-47.710
- Aktiverede låneomkostninger 2008	-50.600	-101.200	-151.800
- Aktiverede låneomkostninger 2009	-18.537	-37.073	-55.610
- Aktiverede renter i 2008	-97.802	-195.605	-293.407
	5.553.043	5.353.538	10.906.581
Skattemæssigt indestående			
Kapitalindestående ifølge regnskab	942.123	925.793	1.867.916
2008 renteudgifter fratrukket skattemæssigt	-97.802	-195.605	-293.407
2008 vedligeholdelsesfradrag skattemæssigt	-81.250	-162.500	-243.750
2009 vedligeholdelsesfradrag skattemæssigt	-86.733	-173.466	-260.199
2010 vedligeholdelsesfradrag skattemæssigt	-23.855	-23.855	-47.710
2009 regnskabmæssige afskrivninger på ejendommen	12.113	24.226	36.339
2010 regnskabmæssige afskrivninger på ejendommen	25.131	25.131	50.262
2011 regnskabmæssige afskrivninger på ejendommen	25.705	25.705	51.410
2012 regnskabmæssige afskrivninger på ejendommen	25.796	25.796	51.592
Hensat til tab på debitorer ultimo	0	0	0
	741.228	471.225	1.212.453
Indskud, netto	287.250	500.000	787.250
Skattemæssig resultat 2008	-186.568	-406.737	-593.305
Skattemæssig resultat 2009	-259.224	-551.601	-810.825
Skattemæssig resultat 2010	140.562	112.188	252.750
Skattemæssig resultat 2011	313.141	311.799	624.940
Skattemæssig resultat 2012	395.768	394.344	790.112
Låneomkostninger - akkumuleret skattemæssige fradrag - omkost. er indregnet i regnskabsmæssig ansk.pris ejd	54.552	116.332	170.884
Ikke fradragsberettigede omkostninger akkumulerede	-1.389	-2.236	-3.625
Ikke fradragsberettigede renter akkumulerede	-2.864	-2.864	-5.728
Afstemning	741.228	471.225	1.212.453

SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER 2012

i d.kr. hvor ikke andet fremgår.

Låneomkostninger skattemæssig, efter selskabsskattereglerne:

Omkostninger ved optagelse af anlægslån kr. 1.000.000 i 2009	26.400	
Restgæld primo	888.313	
Restgæld ultimo	838.744	
Afdrag i året	49.569	
Fradrag i året (omkostninger / 1.000.000 * årets afdrag)	1.309	
Fradrag Investeringsselskabet 21.348 ApS 2/6		436
Fradrag LK Pantebreve ApS 3/6		655

Omkostninger ved optagelse af anlægslån EUR 1.277.800 i 2009 - i D.kr.	23.620	
Restgæld primo i EUR	1.185.865	
Restgæld ultimo i EUR	1.147.523	
Afdrag i året i EUR	38.342	
Fradrag i året (omkostninger / 1.277.800 * årets afdrag)	709	
Fradrag Investeringsselskabet 21.348 ApS 2/6		236
Fradrag LK Pantebreve ApS 3/6		355