

EJENDOMSELSKABET LUTTERSTRASSE, BAD LAUTERBERG APS

VIBÆKVEJ 100, BRYLLE, 5690 TOMMERUP

ÅRSRAPPORT

2015

11. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016**

Susan Aino Kjær

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Lutterstrasse, Bad Lauterberg ApS
Vibækvej 100, Brylle
5690 Tommerup

CVR-nr.: 28 15 08 06
Stiftet: 4. november 2004
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Niels Jørgen Hansen
Frits Ludvigsen

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lutterstrasse, Bad Lauterberg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. maj 2016

Direktion

Niels Jørgen Hansen

Frits Ludvigsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lutterstrasse, Bad Lauterberg ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lutterstrasse, Bad Lauterberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 i årsregnskabet, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabet note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg, hvori selskabet er komplementar.

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.

Odense, den 4. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg og varetage ledelsen af dette selskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 3 tkr. mod 2 tkr. sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet har realiseret et underskud på 367 tkr. mod 501 tkr. sidste år. Årets resultat er igen præget af, at selskabet fortsat ikke er lykkedes med at udleje de tomme lejemål. Genudlejning af nogle af de tomme lejemål er sket primo 2016, men dog til en væsentlig reduceret leje.

Selskabets lån hos HSH Nordbank udløb ultimo december 2015. Lånet er midlertidigt forlænget til 30. juni 2016, og selskabet har på nuværende tidspunkt modtaget tilbud om forlængelse til 31. december 2016. Forudsætningen for forlængelse til ultimo december 2016 er dog bl.a. den forlængelse af lejekontrakten med selskabets største lejer, som selskabet har indgået i april 2016, samt at der foretages nogle vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Selskabets ledelse arbejder i det kommende år på at finde finansiering andet steds. Det er ledelsens opfattelse, at såfremt der ikke opnås ny finansiering hos alternativ finansieringskilde inden lånets udløb i december 2016, vil lånet hos HSH Nordbank kunne forlænges i en kortere periode i lighed med tidligere.

Selskabets ledelse aflægger på grundlag af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift. "

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 158 tkr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lutterstrasse, Bad Lauterberg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB		-4.254	-4.266
Andre finansielle indtægter.....		7.700	7.578
Andre finansielle omkostninger.....		-9	0
RESULTAT FØR SKAT		3.437	3.312
Skat af årets resultat.....	1	-833	-846
ÅRETS RESULTAT		2.604	2.466
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.604	2.466
I ALT		2.604	2.466

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre tilgodehavender.....		158.469	155.023
Tilgodehavender.....		158.469	155.023
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		158.469	155.023
AKTIVER.....		158.469	155.023
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		26.781	24.177
EGENKAPITAL.....	2	151.781	149.177
Selskabsskat.....		1.688	846
Anden gæld.....		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.688	5.846
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.688	5.846
PASSIVER.....		158.469	155.023
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

NOTER

		2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		834	846	1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....		-1	0	
		833	846	
Egenkapital				
				2
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	24.177	149.177	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.604	2.604	
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	26.781	151.781	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Eventualposter mv.				
Ingen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Som komplementar i K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.				
4				

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****5**

Som komplementar i K/S Lutterstrasse, Bad Lauterberg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I regnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet har realiseret et underskud på 367 tkr. mod 501 tkr. sidste år. Årets resultat er igen præget af, at selskabet fortsat ikke er lykkedes med at udleje de tomme lejemål. Genudlejning af nogle af de tomme lejemål er sket primo 2016, men dog til en væsentlig reduceret leje.

Selskabets lån hos HSH Nordbank udløb ultimo december 2015. Lånet er midlertidigt forlænget til 30. juni 2016, og selskabet har på nuværende tidspunkt modtaget tilbud om forlængelse til 31. december 2016. Forudsætningen for forlængelse til ultimo december 2016 er dog bl.a. den forlængelse af lejekontrakten med selskabets største lejer, som selskabet har indgået i april 2016, samt at der foretages nogle vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Selskabets ledelse arbejder i det kommende år på at finde finansiering andet steds. Det er ledelsens opfattelse, at såfremt der ikke opnås ny finansiering hos alternativ finansieringskilde inden lånets udløb i december 2016, vil lånet hos HSH Nordbank kunne forlænges i en kortere periode i lighed med tidligere.

Selskabets ledelse aflægger på grundlag af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for selskaber i fortsat drift. "

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 158 tkr.