

K/S Lübeck & Kiel

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 31181674

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25-05-2016

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

K/S Lübeck & Kiel

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for K/S Lübeck & Kiel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25-05-2016

Daglig ledelse

Palle Østergaard

Henrik Wulff Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Lübeck & Kiel

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lübeck & Kiel for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 13 under going concern, hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets 2. prioritetsfinansiering refinansieres, og den likviditetsmæssige stilling bibeholdes. Ledelsen har var regnskabsaflæggelsen forudsat, at 2. prioritetsfinansieringen kan refinansieres, samt at selskabets likviditetsmæssige stilling bibeholdes, primært ved indbetalinger fra kommanditisterne.

På baggrund heraf har ledelsen aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

K/S Lübeck & Kiel

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 25-05-2016

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

K/S Lübeck & Kiel

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Lübeck & Kiel c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	31181674
Stiftelsesdato	07-12-2007
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Daglig ledelse	Palle Østergaard Henrik Wulff Jørgensen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af velbeliggende boligejendomme i Lübeck & Kiel.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 1.032 t.kr mod et underskud i 2014. på 1.841 t.kr.

Der er ikke i 2015 som tidligere år foretaget regnskabsmæssige afskrivninger på 913 t.kr. jf. afsnit omkring ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ændring i anvendt regnskabspraksis har medført en opskrivning af egenkapitalen med 3.435 t.kr., hvilket fremgår af note 8, hvortil henvises.

Selskabet forventer ved udgangen af 2016 at have en uudnyttet trækingsret på kassekreditten på 676.000 kr. og dermed en solid disponibel kapital.

Vedrørende finansiering henvises til note 13 omkring going concern.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Der henvises til beskrivelse af usikkerheder omkring opgørelse af dagsværdi for ejendommene i note 1.

Herudover er der i regnskabsåret ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret.

Der henvises til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af indvirkningen på egenkapital og året resultat af praksisændringen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Lübeck & Kiel for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af selskabets investeringsejendommen til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev investeringsejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi giver hermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringer er i overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser ikke tilrettet. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af balancesummen med 3.435 t.kr. som kan henføres til investeringsejendommen, mens egenkapitalen er forøget med 3.435 t.kr.

Selskabets resultat er i 2015 ikke påvirket af afskrivninger på 913 t.kr. som i sammenligningsåret 2014.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles i overensstemmelse med ny årsregnskabslov uændret til amortiseret kostpris.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Skat

Der afsættes ikke skyldig og udskudt skat i årsrapporten, da et kommanditselskab ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	2	3.569.873	3.302.464
Andre eksterne omkostninger	3	-1.471.171	-1.251.440
Bruttoresultat		2.098.702	2.051.024
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-913.065
Driftsresultat		2.098.702	1.137.959
Finansielle indtægter	4	0	105.295
Finansielle omkostninger	5	-3.130.854	-3.084.743
Resultat før skat		-1.032.152	-1.841.489
Årets resultat		-1.032.152	-1.841.489
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.032.152	-1.841.489
		-1.032.152	-1.841.489

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	47.006.000	43.571.322
Materielle anlægsaktiver		47.006.000	43.571.322
Anlægsaktiver		47.006.000	43.571.322
Andre tilgodehavender	7	1.276.187	376.839
Tilgodehavender		1.276.187	376.839
Likvide beholdninger		6.259	94.585
Omsætningsaktiver		1.282.446	471.424
Aktiver		48.288.446	44.042.746

Balance 31.12.2015

	Note	31.12.2015 kr.	31.12.2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	11.211.701	6.558.701
Overført resultat		-10.975.946	-13.378.472
Egenkapital		235.755	-6.819.771
Gæld til realkreditinstitutter		27.310.524	28.309.217
Gæld til banker		0	17.120.280
Langfristede gældsforpligtelser	9	27.310.524	45.429.497
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		18.224.003	988.217
Gæld til banker		1.799.037	1.903.122
Anden gæld	10	719.127	2.541.681
Kortfristede gældsforpligtelser		20.742.167	5.433.020
Gældsforpligtelser		48.052.691	50.862.517
Passiver		48.288.446	44.042.746
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter**1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommene måles for regnskabsåret til dagsværdi opgjort efter en afkastberegning jf. ændring i anvendt regnskabspraksis.

Ejendommene er samlet værdiansat til 47.006 t.kr opgjort ud fra en forventet nettolejeindtægt for 2016 på 2.506 t.kr. og en afkastfaktor på 5,33 %. Nettolejeindtægter er opgjort som lejeindtægter med fradrag af ejendoms- og administrationsomkostninger.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra eksisterende lejekontrakter, lejers soliditet, ejendommens beliggenhed og beskaffenhed.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastfaktoren er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Vedrørende going concern henvises til note 13.

	2015	2014
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	3.569.873	3.302.464
	3.569.873	3.302.464
3. Administrationsomkostninger		
Ejendomsomkostninger	1.328.422	805.746
Administrationsomkostninger	142.749	445.694
	1.471.171	1.251.440
4. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	105.295
	0	105.295
5. Finansielle omkostninger		
Prioritets- og bankrenter	2.845.949	2.985.671
Renteomkostninger i øvrigt	164.761	98.939
Realiserede valutakurstab	120.144	0
	3.130.854	3.084.610

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	49.245.048	49.245.048
Kostpris ultimo	49.245.048	49.245.048
Af- og nedskrivninger primo	-5.673.726	-4.760.661
Årets afskrivninger	5.673.726	-913.065
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-5.673.726
Årets reguleringer	-2.239.048	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-2.239.048	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.006.000	43.571.322
	31.12.2015	31.12.2014
7. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejere	182.877	104.247
Tilgodehavende investorer gældsbev.	774.000	0
Tilgodehavender hos investorer	169.194	272.592
Tilgodehavende driftsregnskab	150.116	0
	1.276.187	376.839

8. Virksomhedskapital

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	6.558.701	-13.378.472	-6.819.771
Praksisændring værdiansættelse investeringsejendommen		3.434.678	3.434.678
Årets resultat		-1.032.152	-1.032.152
Årets opkrævede indskud	1.170.000		1.170.000
Ekstra opkrævede indskud	3.483.000		3.483.000
Egenkapital ultimo	11.211.701	-10.975.946	235.755

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Af det ekstra opkrævede indskud på 3.483.000 kr. er 2.709.000 kr. indbetalt. Resterende beløb på 774.000 kr. er anført som tilgodehavende.

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.060.253	27.310.524	0
Gæld til banker	17.163.750	0	0
	18.224.003	27.310.524	0

Noter

	31.12.2015	31.12.2014
10. Anden gæld		
Ejendomsselskabet Lübeck & Kiel ApS	147.177	144.923
Skyldige renter kommanditister	291.797	134.282
Gæld til kommanditister	0	1.806.000
Øvrig gæld	221.595	397.918
Depositum	45.490	45.490
	706.059	2.528.613

11. Eventualforpligtelser

Ingen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparekasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 552.000 Euro i Kronsforder Allee 105 og 105a, Lübeck.
 Pantebrev nom. 173.000 Euro i Westhoffstrasse 23, Lübeck.
 Pantebrev nom. 345.000 Euro i Katharinenstrasse 65, Lübeck.
 Pantebrev nom. 357.000 Euro i Schwartauer Allee 115, Lübeck.
 Pantebrev nom. 130.000 Euro i Lindenstrasse 39a, Lübeck.
 Pantebrev nom. 508.000 Euro i Reiherstieg 52, Lübeck.
 Pantebrev nom. 215.000 Euro i Kanalstrasse 22, Lübeck.
 Pantebrev nom. 1.200.000 Euro i Kastanienallee 25-27, Lübeck.
 Pantebrev nom. 605.000 Euro i Helgolandstrasse 26, Kiel.
 Pantebrev nom. 520.000 Euro i Heintzestrasse 11, Kiel.
 Transport i huslejeindtægter

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 320.000 Euro i Kronsforder Allee 105 og 105a, Lübeck.
 Pantebrev nom. 100.000 Euro i Westhoffstrasse 23, Lübeck.
 Pantebrev nom. 200.000 Euro i Katharinenstrasse 65, Lübeck.
 Pantebrev nom. 200.000 Euro i Schwartauer Allee 115, Lübeck.
 Pantebrev nom. 75.000 Euro i Lindenstrasse 39a, Lübeck.
 Pantebrev nom. 300.000 Euro i Reiherstieg 52, Lübeck.
 Pantebrev nom. 125.000 Euro i Kanalstrasse 22, Lübeck.
 Pantebrev nom. 700.000 Euro i Kastanienallee 25-27, Lübeck.
 Pantebrev nom. 350.000 Euro i Helgolandstrasse 26, Kiel.
 Pantebrev nom. 300.000 Euro i Heintzestrasse 11, Kiel.

Transport i investorindbetalinger.

Noter

13. Going concern

Selskabet forventer som konsekvens af bedre drift og færre renteomkostninger et årsresultat for 2016 på -390 t.kr. Det forudsættes, at ejendommene ikke værdireguleres i 2016. Der er i 2016 budgetteret med ekstraordinære renoveringer på 200 t.kr.

Selskabets 2. prioritetslån med en nominel gæld restgæld pr. 31. december 2015 på DKK 17.163.750 udløb i henhold til den oprindelige låneaftale til indfrielse 31.01.2016.

Der pågår forhandlinger med långiver om refinansiering af lånet. Det er ledelsens forventning, at der på baggrund af de igangværende forhandlinger kan indgås en aftale med långiver omkring refinansiering af selskabets samlede 2. prioritetsgæld.

På baggrund af ovenstående er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.