

K/S Lübeck & Kiel

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

CVR-nr. 31181674

Årsrapport for 2016

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-05-2017

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Lübeck & Kiel

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17-05-2017

Daglig ledelse

Palle Østergaard

Henrik Wulff Jørgensen

Per Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Lübeck & Kiel

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lübeck & Kiel for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 17-05-2017

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
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	01-01-2016 - 31-12-2016
Daglig ledelse	Palle Østergaard Henrik Wulff Jørgensen Per Olesen
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

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 538 t.kr mod et underskud i 2015 på 1.032 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs. Optrævede 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 renteomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

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	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	2	3.436.565	3.569.873
Andre eksterne omkostninger	3	-1.479.335	-1.471.171
Bruttoresultat		1.957.230	2.098.702
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		85.933	0
Driftsresultat		2.043.163	2.098.702
Andre finansielle indtægter	4	214.647	0
Finansielle omkostninger	5	-2.795.413	-3.130.854
Resultat før skat		-537.603	-1.032.152
Årets resultat		-537.603	-1.032.152
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-537.603	-1.032.152
Resultatdisponering		-537.603	-1.032.152

Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6, 7	47.091.933	47.006.000
Materielle anlægsaktiver		47.091.933	47.006.000
Anlægsaktiver		47.091.933	47.006.000
Andre tilgodehavender	8	950.882	1.276.187
Tilgodehavender		950.882	1.276.187
Likvide beholdninger		12.009	6.259
Omsætningsaktiver		962.891	1.282.446
Aktiver		48.054.824	48.288.446

Balance 31.12.2016

	Note	31.12.2016 kr.	31.12.2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	12.211.709	11.211.701
Overført resultat		-11.513.549	-10.975.946
Egenkapital		698.160	235.755
Gæld til realkreditinstitutter		42.737.549	27.310.524
Langfristede gældsforpligtelser	10	42.737.549	27.310.524
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.419.083	18.224.003
Gæld til banker		2.585.285	1.799.037
Anden gæld	11	614.747	719.127
Kortfristede gældsforpligtelser		4.619.115	20.742.167
Gældsforpligtelser		47.356.664	48.052.691
Passiver		48.054.824	48.288.446
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

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

Investerings ejendommene måles for regnskabsåret til dagsværdi.

Ejendommene er samlet værdiansat til 47.092 t.kr opgjort ud fra en forventet normalnettolejeindtægt for 2016 på 2.510 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.

	2016	2015
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	3.436.565	3.569.873
	3.436.565	3.569.873
3. Administrationsomkostninger		
Ejendomsomkostninger	1.177.393	1.328.422
Administrationsomkostninger	301.942	142.749
	1.479.335	1.471.171
4. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	214.647	0
	214.647	0
5. Finansielle omkostninger		
Prioritets- og bankrenter	2.769.918	2.845.949
Renteomkostninger i øvrigt	23.627	164.761
Realiserede valutakurstab	1.868	120.144
	2.795.413	3.130.854

Noter

	31.12.2016	31.12.2015
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	49.245.048	49.245.048
Kostpris ultimo	49.245.048	49.245.048
Dagsværdireguleringer primo	-2.239.048	0
Ændring som følge af valutakursregulering	85.933	-2.239.048
Dagsværdireguleringer ultimo	-2.153.115	-2.239.048
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.091.933	47.006.000

7. En ændring i afkastfaktoren har følgende indvirkning på ejendomsværdi og egenkapital:

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 2.510.000 DKK
 Afkastkrav: 5,33%
 Forventede handelsomkostninger: 0 %

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
4,83	-0,5	51.966.874	5.573.874
5,33	0	47.091.933	698.160
5,83	0,5	43.053.173	-3.340.600

	31.12.2016	31.12.2015
8. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejere	2.000	182.877
Tilgodehavende investorer gældsbeholdninger	774.000	774.000
Tilgodehavender hos investorer	131.258	169.194
Tilgodehavende driftsregnskab	0	150.116
Tilgodehavende 2 investorer, renter	43.624	0
	950.882	1.276.187

9. Virksomhedskapital

	Kommanditist-indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	11.211.701	-10.975.946	235.755
Årets resultat		-537.603	-537.603
Årets opkrævede indskud	1.000.008		1.000.008
Egenkapital ultimo	12.211.709	-11.513.549	698.160

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Noter

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2 - 5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.118.733	3.769.092	22.319.861
Gæld til banker	300.350	16.648.595	0
	1.419.083	20.417.687	22.319.861
		31.12.2016	31.12.2015

11. Anden gæld

Ejendomsselskabet Lübeck & Kiel ApS	153.350	147.177
Skyldige renter kommanditister	308.065	291.797
Øvrig gæld	147.310	234.663
Depositum	6.022	45.490
	614.747	719.127

12. Eventualforpligtelser

Ingen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse 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.