

K/S Lübeck & Kiel

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV
CVR-nr. 31181674

Årsrapport for 2021

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-05-2022

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K/S Lübeck & Kiel

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30-05-2022

Daglig ledelse

Palle Østergaard

Henrik Wulff Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Lübeck & Kiel

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lübeck & Kiel for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet samt omtalen af regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at regnskabet ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift, og at indregning, måling og præsentation sker under hensyntagen hertil. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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.
- * 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 30-05-2022

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

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	01-01-2021 - 31-12-2021
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

Årets resultat i 2021 udviser et overskud på 1.090 t.kr. Heraf udgør avance, salg af ejendom 2.727 t.kr.

Selskabet har afhændet sine ejendomme i regnskabsåret.

Selskabet forventes afviklet i det kommende regnskabsår ved solvent likvidation.

Den planlagte afvikling af selskabet vil ikke have nogen væsentlig påvirkning på indregning og målingen af selskabets aktiver og passiver.

Der henvises i øvrigt til note 1 samt anvendt regnskabspraksis omkring aflæggelse af regnskab på realisationsbasis.

Usædvanlige forhold

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Lübeck & Kiel for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er i modsætning til tidligere år ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er relevant, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er, med undtagelse af det nedenfor nævnte, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

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 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.

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	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning	2	2.077.463	3.833.290
Andre eksterne omkostninger	3	-1.706.937	-1.117.343
Bruttoresultat		370.526	2.715.947
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		2.726.517	30.863.847
Driftsresultat		3.097.043	33.579.794
Andre finansielle indtægter	4	24.301	189.862
Finansielle omkostninger	5	-2.030.999	-984.150
Resultat før skat		1.090.345	32.785.506
Årets resultat		1.090.345	32.785.506
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.090.345	32.785.506
Resultatdisponering		1.090.345	32.785.506

Balance 31.12.2021

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	0	78.112.650
Materielle anlægsaktiver		0	78.112.650
Anlægsaktiver		0	78.112.650
Andre tilgodehavender	7	90.045	679.147
Tilgodehavender		90.045	679.147
Likvide beholdninger		1.236.354	35.351
Omsætningsaktiver		1.326.399	714.498
Aktiver		1.326.399	78.827.148

Balance 31.12.2021

	Note	31.12.2021 kr.	31.12.2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		14.045.046	13.685.046
Overført resultat		-13.500.486	21.769.169
Egenkapital		544.560	35.454.215
Gæld til realkreditinstitutter		0	38.990.453
Langfristede gældsforpligtelser		0	38.990.453
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.381.523
Gæld til banker		8.252	2.587.566
Anden gæld	8	662.320	287.394
Periodeafgrænsningsposter		111.267	125.997
Kortfristede gældsforpligtelser		781.839	4.382.480
Gældsforpligtelser		781.839	43.372.933
Passiver		1.326.399	78.827.148
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Andre noteoplysninger	11		

Egenkapitalopgørelsen

	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2021	13.685.046	21.769.169	35.454.215
Udbytte	360.000	-36.360.000	-36.000.000
Årets resultat	0	1.090.345	1.090.345
Egenkapital 31-12-2021	14.045.046	-13.500.486	544.560

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Noter**1. Going concern**

Årsrapporten er ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen vurderer, at going concern-forudsætningen ikke er relevant. Selskabet har afhændet sine ejendomme i regnskabsåret. Årsrapporten er derfor aflagt på realisationsbasis.

Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

	2021	2020
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	2.077.463	3.833.290
	2.077.463	3.833.290
3. Administrationsomkostninger		
Ejendomsomkostninger	820.739	793.412
Administrationsomkostninger	886.198	323.931
	1.706.937	1.117.343
4. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	24.301	189.862
	24.301	189.862
5. Finansielle omkostninger		
Prioritets- og bankrenter	483.726	975.447
Renteomkostninger i øvrigt	9.077	8.703
Realiserede valutakurstab	54.809	0
Låneomkostninger	1.483.387	0
	2.030.999	984.150

Noter

	31.12.2021	31.12.2020
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	49.245.048	49.245.048
Afgang i årets løb	-49.245.048	0
Kostpris ultimo	0	49.245.048
Dagsværdireguleringer primo	28.867.602	-1.996.245
Årets reguleringer	2.726.517	30.863.847
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-31.594.119	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	28.867.602
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	78.112.650
	31.12.2021	31.12.2020
7. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender hos lejere	4.325	0
Tilgodehavende, gældsbev. investorer	0	674.000
Tilgodehavender hos investorer	0	58
Tilgodehavende driftsregnskab, køber	85.720	0
Tilgodehavende renter, investorer	0	5.089
	90.045	679.147
	31.12.2021	31.12.2020
8. Anden gæld		
Ejendomsselskabet Lübeck & Kiel ApS	189.350	181.546
Øvrig gæld	472.970	99.773
Depositum	0	6.075
	662.320	287.394
9. Eventualforpligtelser		
Ingen.		

Noter

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ingen.

11. Andre noteoplysninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2020:3)

Selskabets ansatte omfatter direktion og daglig ledelse, der har modtaget 200 t.kr. i honorar.