



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET LÜBECK APS
C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2019

Kenneth Veiling Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Lübeck ApS c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 31 47 36 91 Stiftet: 26. maj 2008 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Frost Studsgaard Henning Kvejborg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Lübeck 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. februar 2019

Direktion:

Henning Frost Studsgaard

Henning Kvejborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lübeck ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lübeck ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 (IESBA's Etiske regler) 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Odense, den 19. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Lübeck og varetage ledelsen af dette selskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2018 et resultat på 1 tkr. mod 2 tkr. i 2017. Selskabets resultat for 2018 anses for tilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Lübeck hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

Selskabet opnåede i 2018 et resultat på 0 tkr. mod 49 tkr. i 2017. Selskabets resultat for 2018 anses for tilfredsstillende.

For 2019 forventer selskabets ledelse et resultat på 248 tkr. før værdiregulering af ejendommene. Ledelsen har opgjort, at der i det kommende år skal tilføres i niveauet 200-230 tkr., såfremt selskabet skal kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabet har modtaget et underskrevet lånetilbud fra Sparekasse Holstein til brug for refinansiering af selskabets gæld til bl.a. bank og realkreditinstitut. Såfremt selskabets investorer tiltræder dette lånetilbud, vil det udbetalte provenu efter refinansieringen kunne dække selskabets likviditetsbehov i 2019, som ledelsen jf. ovenfor, har opgjort til et niveau på 200-230 tkr.

Såfremt investorerne ikke tiltræder lånetilbuddet, skal hver investor derimod indbetale ca. 25 tkr., idet ledelsen forventer, at mindst 9 investorer vil bakke op om budgettet for 2019, hvilket ledelsen bedømmer vil ske, idet hver investor hæfter for et beløb i størrelsesordenen 350-400 tkr. i det tilfælde, at selskabet ikke kan fortsætte driften.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOTAB		-5.538	-4.299
Andre finansielle indtægter.....		7.306	7.218
Andre finansielle omkostninger.....		-33	-79
RESULTAT FØR SKAT		1.735	2.840
Skat af årets resultat.....	1	-374	-616
ÅRETS RESULTAT		1.361	2.224
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.361	2.224
I ALT		1.361	2.224

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre tilgodehavender.....		149.865	148.704
Tilgodehavender.....		149.865	148.704
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		149.865	148.704
AKTIVER.....		149.865	148.704
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		18.852	17.491
EGENKAPITAL.....	2	143.852	142.491
Selskabsskat.....		388	1.213
Anden gæld.....		5.625	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.013	6.213
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.013	6.213
PASSIVER.....		149.865	148.704
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	374	616	
	374	616	
 Egenkapital			 2
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	17.491	142.491
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.361	1.361
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	18.852	143.852
 Eventualposter mv.			 3
Eventualaktiver			
Ingen.			
 Eventualforpligtelser			
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 4
Som komplementar i K/S Lübeck hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.			

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

Selskabet opnåede i 2018 et resultat på 1 tkr. mod 2 tkr. i 2017. Selskabets resultat for 2017 anses for tilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Lübeck hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

Selskabet opnåede i 2018 et resultat på 0 tkr. mod 49 tkr. i 2017. Selskabets resultat for 2018 anses for tilfredsstillende.

For 2019 forventer selskabets ledelse et resultat på 248 tkr. Ledelsen har opgjort, at der i det kommende år skal tilføres i niveauet 200-230 tkr., såfremt selskabet skal kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabet har modtaget et underskrevet lånetilbud fra Sparekasse Holstein til brug for refinansiering af selskabets gæld til bl.a. bank og realkreditinstitut. Såfremt selskabets investorer tiltræder dette lånetilbud, vil det udbetalte provenu efter refinansieringen kunne dække selskabets likviditetsbehov i 2019, som ledelsen jf. ovenfor, har opgjort til et niveau på 200-230 tkr.

Såfremt investorerne ikke tiltræder lånetilbuddet, skal hver investor derimod indbetale ca. 25 tkr., idet ledelsen forventer, at mindst 9 investorer vil bakke op om budgettet for 2019, hvilket ledelsen bedømmer vil ske, idet hver investor hæfter for et beløb i størrelsesordenen 350-400 tkr. i det tilfælde, at selskabet ikke kan fortsætte driften.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2017: 2)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lübeck ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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. 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.

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 acontoskatte.

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.