



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
REGNBUEPLADSEN 5, 4, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2016

Birgitte Aaslyng

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 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Lübeck ApS Regnbuepladsen 5, 4 1550 København V |
| | CVR-nr.: 31 47 36 91 |
| | Stiftet: 26. maj 2008 |
| | Hjemsted: København |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Henning Studsgaard Henning Kvejborg |
| 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 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 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.

København, den 9. maj 2016

Direktion

Henning Studsgaard

Henning Kvejborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lübeck ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lübeck 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

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

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.

Odense, den 9. 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 Lübeck og varetage ledelsen af dette selskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2015 et resultat på 2 tkr. mod 2 tkr. i 2014. Selskabets resultat for 2015 anses for tilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Lübeck hæfter selskabet direkte og ubegrænset for dette kommanditselskabs forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet opnåede i 2015 et resultat på -30 tkr. mod -109 tkr. i 2014. Selskabets resultat for 2015 anses for utilfredsstillende.

For 2016 forventer selskabets ledelse et resultat på 72 tkr. Ledelsen har opgjort, at der i det kommende år skal tilføres i niveauet 200 tkr., såfremt selskabet skal kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse vil forsøge at få den manglende likviditet dækket ved indbetalinger fra selskabets kommanditister.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af 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 144 tkr.

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

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 Lübeck 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..... | | -4.319 | -4.329 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 7.026 | 6.898 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | 2.707 | 2.569 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -635 | -640 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | 2.072 | 1.929 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 2.072 | 1.929 |
| I ALT..... | | 2.072 | 1.929 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Andre tilgodehavender..... | | 143.807 | 141.740 |
| Tilgodehavender..... | | 143.807 | 141.740 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 143.807 | 141.740 |
| AKTIVER..... | | 143.807 | 141.740 |
| | | | |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 13.172 | 11.100 |
| EGENKAPITAL..... | 2 | 138.172 | 136.100 |
| Selskabsskat..... | | 635 | 640 |
| Anden gæld..... | | 5.000 | 5.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 5.635 | 5.640 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 5.635 | 5.640 |
| PASSIVER..... | | 143.807 | 141.740 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |
| Usikkerhed ved going concern | 5 | | |

NOTER

| | 2015 kr. | 2014 kr. | Note |
|---|----------------------|----------------------|----------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 635 | 640 | |
| | 635 | 640 | |
| Egenkapital | | | 2 |
| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2015..... | 125.000 | 11.100 | 136.100 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 2.072 | 2.072 |
| Egenkapital 31. december 2015..... | 125.000 | 13.172 | 138.172 |

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv. **3**
Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **4**
Som komplementar i K/S Lübeck hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Usikkerhed ved going concern **5**
Som komplementar i K/S Lübeck hæfter selskabet direkte og ubegrænset for dette kommanditselskabs forpligtelser.

I regnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet opnåede i 2015 et resultat på -30 tkr. mod -109 tkr. i 2014. Selskabets resultat for 2015 anses for utilfredsstillende.

For 2016 forventer selskabets ledelse et resultat på 72 tkr. Ledelsen har opgjort, at der i det kommende år skal tilføres i niveauet 200 tkr., såfremt selskabet skal kunne afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse vil forsøge at få den manglende likviditet dækket ved indbetalinger fra selskabets kommanditister.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af 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 144 tkr.