

**K/S LÜBECK**  
**REGNBUEPLADSEN 5, 4, 1550 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

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

---

**Birgitte Aaslyng**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Lübeck Regnbuepladsen 5, 4 1550 København V
	CVR-nr.: 31 47 60 03
	Stiftet: 26. maj 2008
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Henning Studsgaard Henning Kvejborg
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Lübeck ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Lübeck.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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

Daglig ledelse

---

Henning Studsgaard

---

Henning Kvejborg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i K/S Lübeck*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lübeck 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern", og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås de fornødne indbetalinger fra selskabets kommanditister til finansiering af driften i det kommende år. Ledelsen bedømmer, at indbetalinger vil blive foretaget og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

## 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 er drift og udlejning af investeringsejendommene Schwartauer Allee og Dankwartsgrube, Lübeck.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

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.

### **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 K/S Lübeck 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>654.933</b>	<b>544.172</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.818	0
Andre finansielle indtægter.....		0	26.798
Andre finansielle omkostninger.....		-692.306	-679.449
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-29.555</b>	<b>-108.479</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-29.555	-108.479
<b>I ALT</b> .....		<b>-29.555</b>	<b>-108.479</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		12.885.246	12.877.428
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>12.885.246</b>	<b>12.877.428</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.885.246</b>	<b>12.877.428</b>
Andre tilgodehavender.....		23.074	163.132
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>23.074</b>	<b>163.132</b>
Likvider.....		64.272	43.649
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>87.346</b>	<b>206.781</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.972.592</b>	<b>13.084.209</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		899.310	630.090
Overført overskud.....		-635.094	-605.539
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1</b>	<b>264.216</b>	<b>24.551</b>
Sparkasse Holstein, nom. 1.165.000 EUR.....		7.287.057	7.499.264
Sparkasse Holstein, nom. 200.000 EUR.....		1.152.085	1.239.975
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>8.439.142</b>	<b>8.739.239</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	322.067	308.270
Gæld til pengeinstitutter.....		3.699.860	3.555.225
Anden gæld.....		247.307	456.924
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.269.234</b>	<b>4.320.419</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.708.376</b>	<b>13.059.658</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.972.592</b>	<b>13.084.209</b>
 Eventualposter mv.	 3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>1</b>
		Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....		630.090	-605.539	24.551
Indbetalinger i årets løb.....		269.220		269.220
Forslag til årets resultatdisponering.....			-29.555	-29.555
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>		<b>899.310</b>	<b>-635.094</b>	<b>264.216</b>
<p>Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2015 919.058 kr.                      Restindskudsforpligtelsen udgør 19.748 kr.                      Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.</p>				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>2</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Sparkasse Holstein, nom. 1.165.000 EUR.....	7.719.840	7.518.306	231.249	6.251.360
Sparkasse Holstein, nom. 200.000 EUR.....	1.327.669	1.242.903	90.818	760.339
	<b>9.047.509</b>	<b>8.761.209</b>	<b>322.067</b>	<b>7.011.699</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>3</b>
Ingen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>4</b>
<p>Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder:                      Pantebrev nom. 538.000 EUR i Schwartauer Allee 121, Lübeck.                      Pantebrev nom. 627.000 EUR i Dankwartsgrube 43, Lübeck.                      Pantebrev nom. 200.000 EUR i Dankwartsgrube 43, Lübeck.                      Transport i huslejeindtægter.</p> <p>Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:                      Pantebrev nom. 530.000 EUR i Schwartauer Allee 121 og Dankwartsgrube 43, Lübeck.                      Transport i investorindbetalinger.</p>				

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

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.