



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

K/S LÜBECK

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

CVR-NR. 31 47 60 03

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.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Lübeck c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 31 47 60 03 Stiftet: 29. maj 2008 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henning Kvejborg Henning Frost Studsgaard
Komplementar	Ejendomsselskabet Lübeck ApS
Kommanditister	Niels Christian Hem Henning Frost Studsgaard Ulla Torp Henriette Kvejborg Annette Frost Studsgaard Svend Holmgaard Hanne Berntsen Johna Kathrine Jørgensen Mads Møller Thomsen Henning Kvejborg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Lübeck.

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 Kvejborg

Henning Frost Studsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Lübeck

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lübeck 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 er drift og udlejning af investeringsejendommene Schwartauer Allee og Dankwartsgrube, Lübeck.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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.
BRUTTOFORTJENESTE		517.961	602.590
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		49.449	10.694
DRIFTSRESULTAT		567.410	613.284
Andre finansielle omkostninger.....		-567.512	-563.968
ÅRETS RESULTAT		-102	49.316
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-102	49.316
I ALT		-102	49.316

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		12.903.000	12.853.551
Materielle anlægsaktiver.....	1	12.903.000	12.853.551
ANLÆGSAKTIVER.....		12.903.000	12.853.551
Tilgodehavende hos lejere.....		5.726	6.328
Andre tilgodehavender.....		5.811	12.759
Tilgodehavender.....		11.537	19.087
Likvider.....		14.748	23.371
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		26.285	42.458
AKTIVER.....		12.929.285	12.896.009

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		1.167.030	1.094.850
Overført overskud.....		-398.260	-398.158
EGENKAPITAL.....	2	768.770	696.692
Sparkasse Holstein, oprindelig 1.165.000 EUR.....		6.532.100	6.776.330
Sparkasse Holstein, oprindelig 200.000 EUR.....		863.275	959.810
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	7.395.375	7.736.140
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	364.041	348.486
Gæld til pengeinstitutter.....		3.534.206	3.645.125
Anden gæld.....		866.893	469.566
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.765.140	4.463.177
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.160.515	12.199.317
PASSIVER.....		12.929.285	12.896.009
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		13.104.170	
Kostpris 31. december 2018.....		13.104.170	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-250.619	
Årets værdireguleringer.....		49.449	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		-201.170	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		12.903.000	

De 2 ejendomme er beliggende i Lübeck i Tyskland. Ejendommene har i alt 16 lejemål, der alle er fuldt udlejet. Det ene lejemål er udlejet til hotel. De resterende lejemål er boliger. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det budgetterede driftsafkast for 2019 vurderes at udgøre 902 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en samlet leje på 1.047 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 145 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på henholdsvis 5,5% og 7,75% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Til sammenligning har det realiserede afkast henholdsvis udgjort 6,4% og 8,5% i regnskabsåret.

Egenkapital

2

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	1.094.850	-398.158	696.692
Indbetalt i året.....	72.180		72.180
Forslag til årets resultatdisponering.....		-102	-102
Egenkapital 31. december 2018.....	1.167.030	-398.260	768.770

Selskabskapitalen pr. 31. december 2018 andrager 1.203.644 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						3
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Sparkasse Holstein, oprindelig 1.165.000 EUR.....	6.796.718	264.618	5.346.952	7.028.617	252.287	
Sparkasse Holstein, oprindelig 200.000 EUR.....	962.698	99.423	434.408	1.056.009	96.199	
	7.759.416	364.041	5.781.360	8.084.626	348.486	
 Eventualposter mv. Eventualaktiver						4
Ingen.						
 Eventualforpligtelser						
Ingen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						5
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.						
Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 527.500 EUR i Schwartauer Allee 121 og Dankwartsgrube 43, Lübeck. Transport i investorindbetalinger. Bogført værdi af ejendommene udgør 12.903 tkr.						
 Usikkerhed ved going concern						6
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.						

NOTER**Note****Medarbejderforhold****7**

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

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Lübeck 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

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 balance-dagen, 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.