



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. marts 2020

---

Kenneth Veiling Johansson

**CVR-NR. 31 47 60 03**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Henning Kvejborg Henning Frost Studsgaard
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Lübeck ApS
<b>Kommanditister</b>	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
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 28. februar 2020

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 2019 et resultat på 444 tkr. mod 0 tkr. i 2018. Selskabets resultat for 2019 anses for tilfredsstillende.

### **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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>767.722</b>	<b>517.961</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		8.000	49.449
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>775.722</b>	<b>567.410</b>
Andre finansielle indtægter.....		9.686	0
Andre finansielle omkostninger.....		-341.136	-567.512
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>444.272</b>	<b>-102</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		444.272	-102
<b>I ALT</b> .....		<b>444.272</b>	<b>-102</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		12.911.000	12.903.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	12.911.000	12.903.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.911.000</b>	<b>12.903.000</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		0	5.726
Andre tilgodehavender.....		28.863	5.811
Tilgodehavender.....		28.863	11.537
Likvider.....		194.709	14.748
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>223.572</b>	<b>26.285</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.134.572</b>	<b>12.929.285</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		1.208.920	1.167.030
Overført overskud.....		46.012	-398.260
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>1.254.932</b>	<b>768.770</b>
Sparkasse Holstein, oprindelig 1.165.000 EUR.....		0	6.532.100
Sparkasse Holstein, oprindelig 200.000 EUR.....		0	863.275
Sparkasse Holstein, EUR 1.600.000.....		11.240.222	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	11.240.222	7.395.375
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	369.787	364.041
Gæld til pengeinstitutter.....		0	3.534.206
Anden gæld.....		269.631	866.893
Kortfristede gældsforpligtelser.....		639.418	4.765.140
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.879.640</b>	<b>12.160.515</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.134.572</b>	<b>12.929.285</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		13.104.170	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>13.104.170</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		-201.170	
Årets værdireguleringer.....		8.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>-193.170</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>12.911.000</b>	

Selskabets 2 ejendomme er beliggende i Lübeck i Tyskland. Ejendommene har i alt 16 lejemål. Det ene lejemål i Dankwartsgrube er udlejet til hotel og de resterende lejemål udlejes til beboelse. 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 ejendommen beliggende i Dankwartsgrube vurderes for 2020 at udgøre 535 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 619 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 84 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i niveauet 7-8% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Schwartauer Allee vurderes for 2020 at udgøre 378 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 440 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 62 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i niveauet 5-6% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

## Egenkapital

2

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	1.167.030	-398.260	768.770
Kapitalforhøjelse.....	41.890		41.890
Forslag til resultatdisponering.....		444.272	444.272
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>1.208.920</b>	<b>46.012</b>	<b>1.254.932</b>

Selskabskapitalen pr. 31 december 2019 andrager 1.248.298 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>3</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Sparkasse Holstein, oprindelig 1.165.000 EUR.....	0	0	0	6.796.718	264.618	
Sparkasse Holstein, oprindelig 200.000 EUR.....	0	0	0	962.698	99.423	
Sparkasse Holstein, EUR 1.600.000.....	11.610.009	369.787	9.293.681	0	0	
	<b>11.610.009</b>	<b>369.787</b>	<b>9.293.681</b>	<b>7.759.416</b>	<b>364.041</b>	
 <b>Eventualposter mv. Eventualaktiver</b>						<b>4</b>
Ingen.						
 <b>Eventualforpligtelser</b>						
Ingen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>5</b>
Til sikkerhed for engagement med Sparkasse Holstein er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 773.000 EUR i Schwartauer Allee 121, Lübeck med bogført værdi på 6.159 tkr. Pantebrev nom. 827.000 EUR i Dankwartsgrube 43, Lübeck med bogført værdi på 6.752 tkr. Transport i huslejeindtægter.						
Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 527.500 EUR i Dankwartsgrube 43, Lübeck med bogført værdi på 12.911 tkr. Transport i investorindbetalinger.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)						
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Lübeck for 2019 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.

### 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**

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 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.