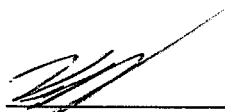


Lübeck City 1 A/S
Ravnsbjergvej 32, 7400 Herning

CVR-nr. 33 86 15 75

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *216* 2016



Villy Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Lübeck City 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

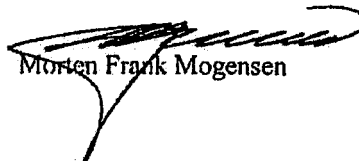
Herning, den 31. maj 2016

Direktion


Morten Frank Mogensen

Bestyrelse


Villy Jæger
formand


Morten Frank Mogensen


Villy Bukbjerg Fiedler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Lübeck City 1 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lübeck City 1 A/S 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Ikast, den 31. maj 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lübeck City 1 A/S Ravnsbjergvej 32 7400 Herning
	Telefon: 25102126
	CVR-nr.: 33 86 15 75
	Stiftet: 25. juli 2011
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Villy Jæger, formand Morten Frank Mogensen Villy Bukbjerg Fiedler
Direktion	Morten Frank Mogensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Volksbank Lübeck eG, 23552 Lübeck Spar Nord A/S, 7400 Herning
Modervirksomhed	Domus Vision Real Estate ApS
Dattervirksomhed	Domus Vision GmbH, Hamburg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendom til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, at selskabets afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 6,75 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 2.649 t.kr. Der henvises til årsrapportens note 1.

Under henvisning til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 253 t.kr. mod 239 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lübeck City 1 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning bestående af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger samt driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Ved beregning er anvendt ejendommenes forventede lejeindtægter ekskl. forbrugsafgifter omregnet til årsbasis med fradrag for ejendommenes forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår.

Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af udlejningsejendomme. For 2015 er der anvendt et forrentningskrav på 6,75 % uændret fra 2014.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lübeck City 1 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemynderne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	929.313	1.267.679
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-312.029
Andre finansielle indtægter	0	19.091
Andre finansielle omkostninger	-628.512	-572.433
Resultat før skat	300.801	402.308
2 Skat af årets resultat	-48.000	-163.345
Årets resultat	252.801	238.963
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	252.801	238.963
Disponeret i alt	252.801	238.963

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	20.626.750	20.483.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.626.750</u>	<u>20.483.000</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	186.508	186.508
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>186.508</u>	<u>186.508</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.813.258</u>	<u>20.669.508</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	134.893	34.893
	Tilgodehavende selskabsskat	58.054	70.779
	Andre tilgodehavender	0	46.029
	Periodeafgrænsningsposter	0	39.898
	Tilgodehavender i alt	<u>192.947</u>	<u>191.599</u>
	Likvide beholdninger	<u>226.730</u>	<u>153.876</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>419.677</u>	<u>345.475</u>
	Aktiver i alt	<u>21.232.935</u>	<u>21.014.983</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Aktiekapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	726.301	473.500
	Egenkapital i alt	1.226.301	973.500
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	237.000	189.000
	Hensatte forpligtelser i alt	237.000	189.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	14.431.631	13.630.527
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.431.631	13.630.527
	Kortfristet del af langfristet gæld	462.300	425.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	263.001
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	593.099
	Anden gæld	4.823.048	4.879.648
	Periodeafgrænsningsposter	52.655	61.208
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.338.003	6.221.956
	Gældsforpligtelser i alt	19.769.634	19.852.483
	Passiver i alt	21.232.935	21.014.983
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Noter**1. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Dagsværdien af investeringsejendommen er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 6,75 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres med $\pm 1\%$, ændres værdiansættelsen af ejendommene med +3.575 t.kr./-2.649 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	48.000	165.800
Regulering af tidligere års skat	0	-2.455
	<u>48.000</u>	<u>163.345</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	20.648.297	19.453.267
Tilgang i årets løb	143.750	1.195.030
Kostpris 31. december 2015	<u>20.792.047</u>	<u>20.648.297</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-165.297	146.733
Årets regulering til dagsværdi	0	-312.030
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-165.297</u>	<u>-165.297</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>20.626.750</u>	<u>20.483.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	186.508	186.508
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	186.508	186.508

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Domus Vision GmbH, Hamburg	100 %	186.508	0

Domus Vision GmbH er et tysk selskab, som er stiftet 26. april 2013. Der er endnu ikke aflagt årsrapport for selskabet, hvis aktivitet er at eje aktier i et andet tysk selskab. Selskabet er stiftet ved et indskud på 25.000 €.

5. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar 2015	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	473.500	234.537
Årets overførte overskud eller underskud	252.801	238.963
	726.301	473.500

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til tysk pengeinstitut, restgæld 11.636 t.kr., er der givet pant på nominelt 11.940 t.kr., svarende til lånets oprindelige hovedstol, i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2015 udgør 20.627 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Domus Vision Real Estate ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Domus Vision Real Estate ApS, Herning