



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
Bruun's Galleri
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Lübker Square K/S

Årsrapport 2012

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 15 februar 20 13

dirigent Bjarne Lundberg

CVR-nr. 30 23 94 82
010454 12001 / 2379088_1

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Vi har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Lübker Square K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. februar 2013

Direktion:

Erling Lindahl

Bestyrelse:

Lone Lindahl Klausen
formand

Keld Friis

Erling Lindahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i Lübker Square K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lübker Square K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets wellnesscenter, der er indregnet til kostpris med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger. Centrets værdi er understøttet af en vurdering baseret på forventningerne til den fremtidige udvikling. Disse forventninger er i sig selv forbundet med usikkerhed, hvilket tilsvarende gælder centrets værdiansættelse.



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.

Aarhus, den 8. februar 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Monfeldt
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Lübker Square K/S
Lübker Allé 121
8581 Nimtofte

CVR-nr.: 30 23 94 82
Stiftet: 12. januar 2007
Hjemstedskommune: Syddjurs
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Komplementar

MOPRRE ApS

Bestyrelse

Lone Lindahl Klausen (formand)
Keld Friis
Erling Lindahl

Direktion

Erling Lindahl

Revision

KPMG, Aarhus



Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive wellnesscenter og hermed beslægtet virksomhed i relation til Lübker Golf Resort på Djursland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb indfriet forventningerne til fortsat positiv udvikling i både omsætning og resultat. Det er lykkedes at tiltrække gæster fra et større geografisk område; især har vi oplevet en stor stigning i antal gæster i det subtropiske bad, men også spaen har haft flere gæster sammenlignet med året før.

Også Cafe og Fitness er kommet ud med bedre resultater.

Vi er i gang med en større mangeludbedring i forbindelse med, at bygningskomplekset nærmer sig 5 års alderen. Et så specielt byggeri indeholder nogle børnesygdomme og fejl, som det i god fordragelighed med hovedentreprenøren findes og gennemføres udbedringer af samtidigt med, at kvaliteten forbedres.

Vi forventer at kunne fortsætte forbedring af driften i 2013, så der bliver et lille positivt EBITDA. Der vil blive gennemført energibesparelser. Energiforbrug er en væsentlige omkostning i Square, ligesom vandforbrug som der også vil være fokus på.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet væsentlige begivenheder, der påvirker vurderingen af selskabets finansielle stilling og årsrapporten for 2012.



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lübker Square K/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af cafévarer og ydelser i tilknytning til wellnesscentret, indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Betaling for brugsretter til wellnesscentret periodiseres til regnskabsåret.

Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Vareforbrug og andre eksterne omkostninger

Alle omkostninger periodiseres til regnskabsåret.

Finansielle poster

Omfatter renter, kursgevinster og -tab samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Materielle anlægsaktiver

Byggegrunde værdiansættes til kostpris.

Wellnesscentret værdiansættes til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Til kostprisen er medregnet samtlige omkostninger vedrørende etableringen af centret og etableringsfasen frem til ibrugtagning, herunder finansieringsudgifter.

Driftsmidler værdiansættes til kostpris med fradrag af afskrivninger.

I afskrivningsgrundlaget modregnes forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivning sker lineært fra ibrugtagningstidspunktet over den forventede brugstid, der er fastsat til:

Wellnesscenter	25 år
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	3–10 år

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.



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen, samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der som udgangspunkt svarer til nominel værdi. Tilgodehavenderne nedskrives til imødegåelse af risiko for tab efter individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, vedrører modtagne indbetalinger for indtægter i efterfølgende år.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at eventuelle forskelle mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi, der som udgangspunkt svarer til nominel værdi.



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Nettoomsætning		7.330.535	6.500.536
Vareforbrug		-1.017.238	-1.028.625
Andre eksterne omkostninger		-3.156.271	-3.268.685
Bruttoresultat		3.157.026	2.203.226
Personaleomkostninger	1	-3.512.724	-3.871.082
Afskrivninger	5	-2.186.135	-2.348.346
Resultat af primær drift		-2.541.833	-4.016.202
Værdiregulering ved salg af kapitalandele i associe- ret virksomhed		0	54.010
Finansielle indtægter	2	101.944	12.835
Finansielle omkostninger	3	-643.522	-496.353
Ordinært resultat		-3.083.411	-4.445.710
Værdireguleringer af gældsforpligtelser	4	0	7.156.821
Årets resultat		-3.083.411	2.711.111

der foreslås overført til næste år.



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5,9		
Byggegrund		89.470	89.470
Wellnesscenter		42.201.354	43.517.663
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.234.668	2.743.983
Anlægsaktiver i alt		<u>44.525.492</u>	<u>46.351.116</u>
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger		203.003	154.052
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.264.445	1.141.005
Andre tilgodehavender		118.802	618.760
Periodeafgrænsningsposter		679.396	558.492
		<u>2.062.643</u>	<u>2.318.257</u>
Likvide beholdninger		352.545	763.125
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.618.191</u>	<u>3.235.434</u>
AKTIVER I ALT		<u>47.143.683</u>	<u>49.586.550</u>



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Stamkapital		200.000	200.000
Overført til næste år		16.726.056	19.809.467
Egenkapital i alt		16.926.056	20.009.467
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	7	23.000.000	23.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til komplementarselskab	8	2.624.675	2.506.270
Gæld til kommanditister	8	2.110.621	1.143.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser		409.023	183.761
Periodeafgrænsningsposter		928.026	904.925
Anden gæld		1.145.282	1.838.697
		7.217.627	6.577.083
Gældsforpligtelser i alt		30.217.627	29.577.083
PASSIVER I ALT		47.143.683	49.586.550
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2012	2011
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.218.546	3.586.047
Pensionsbidrag	269.638	256.295
Sociale bidrag	24.540	28.740
	<u>3.512.724</u>	<u>3.871.082</u>
2 Finansielle indtægter		
Kursgevinster på børsnoterede værdipapirer	77.575	0
Aktieudbytte	21.180	0
Øvrige finansielle indtægter	3.189	12.835
	<u>101.944</u>	<u>12.835</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede selskaber	192.743	185.846
Øvrige finansielle omkostninger	450.779	310.507
	<u>643.522</u>	<u>496.353</u>
4 Værdireguleringer af gældsforpligtelser		
Gældseftergivelser	0	7.000.000
Øvrig gældsfrigørelse	0	156.821
	<u>0</u>	<u>7.156.821</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Byggegrund	Wellness-center	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2012	89.470	72.656.069	7.733.087
Årets tilgange	0	0	368.150
Årets afgang	0	0	-25.000
Kostpris 31. december 2012	89.470	72.656.069	8.076.237
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	0	29.138.406	4.989.104
Årets afskrivninger	0	1.316.309	869.826
Årets nedskrivninger	0	0	0
Afskrivninger på årets afgang	0	0	-17.361
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	0	30.454.715	5.841.569
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	89.470	42.201.354	2.234.668

6 Egenkapital

	Stamkapital	Overført til næste år	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	200.000	19.809.467	20.009.467
Overført resultat	0	-3.083.411	-3.083.411
Egenkapital 31. december 2012	200.000	16.726.056	16.926.056

Selskabets stamkapital er fordelt på 3 kommanditistanparter.

7 Gæld til kreditinstitutter

Al gæld til kreditinstitutter forfalder mere end 5 år fra balancedagen.

8 Gæld til komplementarselskab og kommanditister

Vedrører lån fra komplementarselskabet MOPRRE ApS og selskabets kommanditister. Lånene forrentes og afvikles på anfordring.

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Udover pant for prioritetsgæld på 23.000 tkr. er der givet sikkerhed i ejerpantebrev på 30.000 tkr. med pant i wellnesscentret.

Der er herudover givet sikkerhed i fremtidige indtægter fra brugsrettigheder.

