
Lübker Square K/S

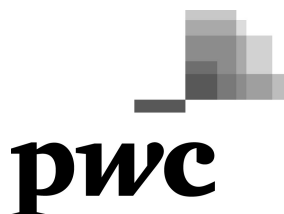
Lübker Allé 123, 8581 Nimtofte

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 23 94 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 30/5 2016

Frans B. Langkjær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lübker Square K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 30. maj 2016

Direktion

Carl Aage Nielsen

Frans B. Langkjær

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i Lübker Square K/S

Vi har revideret årsregnskabet for Lübker Square K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af materielle anlægsaktiver.

Herning, den 30. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Skjøtt Sørensen
statsautoriseret revisor

Christian Bräuner
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

Lübker Square K/S
Lübker Allé 123
8581 Nimtofte

CVR-nr.: 30 23 94 82
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Syddjurs

Komplementar

Moprre ApS

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udviklings-, drifts- og administrations-virksomhed og investering i ejendomme samt øvrige aktiver og hertil knyttet aktivitet.

Direktion

Carl Aage Nielsen
Frans B. Langkjær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		2.623.240	1.709.898
Personaleomkostninger	2	-3.452.191	-2.896.827
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-23.595.798	-1.656.680
Resultat før finansielle poster		-24.424.749	-2.843.609
Finansielle indtægter	4	13.590	90.640
Finansielle omkostninger	5	-1.041.543	-864.653
Årets resultat		-25.452.702	-3.617.622

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-25.452.702	-3.617.622
	-25.452.702	-3.617.622

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		18.000.000	41.210.272
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		875.955	1.071.424
Materielle anlægsaktiver	6	18.875.955	42.281.696
Andre tilgodehavender		0	251.600
Finansielle anlægsaktiver		0	251.600
Anlægsaktiver		18.875.955	42.533.296
Varebeholdninger	7	116.100	113.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		229.531	456.328
Andre tilgodehavender		26.643	12.167
Periodeafgrænsningsposter		140.900	74.600
Tilgodehavender		397.074	543.095
Likvide beholdninger		2.955.199	3.576.240
Omsætningsaktiver		3.468.373	4.232.835
Aktiver		22.344.328	46.766.131

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-15.934.621	9.518.080
Egenkapital	8	-15.734.621	9.718.080
Andre hensættelser		0	195.289
Hensatte forpligtelser		0	195.289
Gæld til realkreditinstitutter		22.000.000	22.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	22.000.000	22.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		224.522	479.851
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.983.299	13.568.587
Anden gæld		871.128	804.324
Kortfristede gældsforpligtelser		16.078.949	14.852.762
Gældsforpligtelser		38.078.949	36.852.762
Passiver		22.344.328	46.766.131
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Ledelsen har i regnskabsåret 2015 foretaget nedskrivninger på anlægsaktiver mv. i koncernselskaberne Lübker Golf Resort ApS, Lübker Golf ApS og Lübker Square K/S, som følge af, at grundejerforeningernes bestyrelser har meddelt, at der ikke fra grundejerside vil være opbakning til den fremlagte model for en tilpasning af resort- og betalingsstruktur, som ville medføre, at driften af Lübker Golf Club og Lübker Square kan forbedres i en sådan grad, at der på sigt vil kunne opnås rentabel drift og dermed adgang til at udbygge resortets faciliteter og boligområder.

Der er ikke fra grundejerside fremlagt seriøse begrundelser for ikke at medvirke konstruktivt til at modne og fremme de fremlagte planer for en tilpasset struktur, som på sigt ville betyde faldende omkostninger for de enkelte grund- og boligejere, set i forhold til de oprindelige forudsætninger og nugældende struktur. Der er heller ikke fra grundejerside fremkommet alternative forslag, som vil medføre den fornødne forbedring af driften og udviklingsmulighederne.

Udover at den oprindelige aftale- og betalingsstruktur ikke har vist sig hensigtsmæssig og resortet derfor ikke har været muligt at udbygge, er hovedudfordringen fsv. angår Lübker Golf Club, at der gennem årene (også primo 2016) alene har været en tilslutning til golfklubben med ca. 0,4 fuldt betalende medlem per boligenhed, hvilket skal ses i forhold til de oprindeligt forudsatte 3 medlemmer per boligenhed. Grund- og boligejerne i resortet har således ikke i hverken forudsat eller fornødent omfang fundet anledning til at bakke op om Lübker Golf Club og dermed Danmarks bedste golfbane, således at det kan sikre økonomisk bæredygtighed.

Idet grundejerne som ovenfor nævnt har meddelt, at de ønsker at fastholde den oprindelige og ikke bæredygtige resort- og aftalestruktur, vurderes det ikke muligt at udbygge resortet i tråd med de oprindelige lokalplaner eller på sigt opnå rentabel drift. Som en konsekvens heraf, har ledelsen iværksat en tilpasning af aktiviteterne i resortet med fornøden respekt for den eksisterende aftalestruktur.

Den driftsgaranti for golfanlægget, som blev afgivet primo 2011, udløb ultimo 2015. Det har medført, at lejeren af golfanlægget, Lübker Golf Club pr. 1. januar 2016 nu selv har overtaget det fulde ansvar for drift af golfanlægget samt alle golfrelaterede aktiviteter i resortet.

Med henblik på at lette denne overgang for golfklubben, er der for 2016 ydet ekstraordinær fritagelse for betaling af den i henhold til den indgåede lejeaftale for golfanlæg, bygninger og maskiner aftalte leje. Endvidere er der for 2016 aftalt, at en del af de hospitality relaterede aktiviteter også tilføres golfklubben. Udover yderligere indtægter og sparede lejeudgifter, giver det også Lübker Golf Club et ekstra år til at tilpasse driftsomkostninger samt øge fokus på salg og indtjening, således at der for 2017 og fremadrettet vil kunne skabes bedre mulighed for at betale den aftalte leje, som ikke rabatteres udover 2016.

Noter til årsregnskabet

Måtte det ikke lykkes Lübker Golf Club at opnå en væsentlig forbedret tilslutning fra grund- og boligejerne i resortet inden udgangen af 2016, må det tages som udtryk for, at flertallet blandt grundejerforeningernes medlemmer ikke tillægger golfbaneanlæggets opretholdelse væsentlig betydning i forhold til deres egne interesser og værdier.

Alle restaurant og cafe aktiviteter i resortet er bortforpagtet for 2016 og ligeledes på meget lempelige vilkår.

Værdiansættelsen af aktiverne er baseret på de ovenfor beskrevne forhold, idet der fortsat må konstateres usikkerhed om grundlaget for at opnå rentabel drift hos lejer af golfanlægget samt hos forpagter af restaurant og cafe aktiviteterne og således mulighed for at disse kan betale den aftalte leje og forpagtningsafgift fremadrettet.

Måtte det ikke vise sig muligt for Lübker Golf Club at opnå den fornødne tilslutning hos resortets grund- og boligejere samt hos eksterne medlemmer og kunder, således at der kan opnås rentabel drift, og golfklubben derfor ikke kan opfylde lejeaftalen, vil der opstå behov for yderligere tilpasninger af driften i resortet og dermed i koncernens selskaber. Sådanne ændringer kan medføre behov for ændring af lokalplaner i relation til status og anvendelse af jord, bygninger, anlæg samt arealerne udlagt til yderligere bebyggelse. Sådanne ændringer vil medføre, at de indregnede værdier af aktiverne skal revurderes på ny.

Ultimo 2015 har Lübker Square K/S en negativ egenkapital på DKK 15,7 mio. Ledelsen overvejer pt. de fremtidige muligheder for at forsøge at reetablere egenkapitalen.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.998.983	2.122.184
Pensioner	116.310	47.745
Andre omkostninger til social sikring	42.726	-851
Andre personaleomkostninger	1.294.172	727.749
	3.452.191	2.896.827
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.675.992	1.656.680
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	21.949.566	0
Gevinst og tab ved afhændelse	-29.760	0
	23.595.798	1.656.680

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	13.590	90.640
	13.590	90.640
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	534.062	472.975
Andre finansielle omkostninger	507.481	391.678
	1.041.543	864.653
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	73.158.675	8.135.807
Tilgang i årets løb	155.917	63.900
Afgang i årets løb	0	-55.823
Kostpris 31. december	73.314.592	8.143.884
Ned- og afskrivninger 1. januar	31.948.403	7.064.383
Årets nedskrivninger	21.949.566	0
Årets afskrivninger	1.416.623	259.369
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-55.823
Ned- og afskrivninger 31. december	55.314.592	7.267.929
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.000.000	875.955

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
7 Varebeholdninger		
Færdigvarer og handelsvarer	116.100	113.500
	116.100	113.500

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	9.518.081	9.718.081
Årets resultat	0	-25.452.702	-25.452.702
Egenkapital 31. december	200.000	-15.934.621	-15.734.621

Der har ikke været ændringer i kapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	22.000.000	22.000.000
Langfristet del	22.000.000	22.000.000
Inden for 1 år	0	0
	22.000.000	22.000.000

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.000.000	41.210.272
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 30.000, der giver pant i grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på	18.000.000	41.210.272
Til sikkerhed for engagement med FIH Erhvervsbank er der stillet sikkerhed i indestående i bank med 2,9 mio. kr.		
Der er herudover givet sikkerhed i fremtidige indtægter fra brugsrettigheder.		

11 Ejerforhold

Følgende kommanditister er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :

LGR Nimtofte Holding ApS, Nimtofte

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lübker Square K/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles 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, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, serviceaftaler og bildrift.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.