
Lübker Square K/S

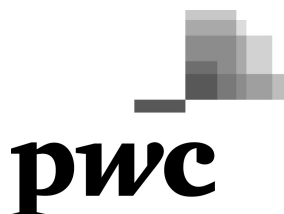
Lübker Allé 123, 8581 Nimtofte

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 23 94 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 31/5 2017

Frans B. Langkjær
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 31. maj 2017

Direktion

Carl Aage Nielsen

Frans B. Langkjær

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Lübker Square K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Lübker Square K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet 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.

Fremhævelse af 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 kommanditselskabets interne kontrol.
- 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 regnskabet 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 kommanditselskabets 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 regnskabet 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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herning, den 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Skjøtt Sørensen

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

Direktion

Carl Aage Nielsen
Frans B. Langkjær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		2.536.745	2.623.240
Personaleomkostninger	3	-2.025.228	-3.452.191
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4	-429.077	-23.595.798
Resultat før finansielle poster		82.440	-24.424.749
Finansielle indtægter	5	47.650	13.590
Finansielle omkostninger	6	-504.696	-1.041.543
Årets resultat		-374.606	-25.452.702

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-374.606	-25.452.702
	-374.606	-25.452.702

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		17.835.616	18.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		681.262	875.955
Materielle anlægsaktiver	7	18.516.878	18.875.955
Anlægsaktiver		18.516.878	18.875.955
Varebeholdninger	8	204.926	116.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		111.625	229.531
Andre tilgodehavender		149.298	26.643
Periodeafgrænsningsposter		9.918	140.900
Tilgodehavender		270.841	397.074
Likvide beholdninger		338.413	2.955.199
Omsætningsaktiver		814.180	3.468.373
Aktiver		19.331.058	22.344.328

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		3.112.520	-15.934.621
Egenkapital	9	3.312.520	-15.734.621
Gæld til realkreditinstitutter		0	22.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	0	22.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		299.495	224.522
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.763.288	14.983.299
Anden gæld		955.755	871.128
Kortfristede gældsforpligtelser		16.018.538	16.078.949
Gældsforpligtelser		16.018.538	38.078.949
Passiver		19.331.058	22.344.328
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Anvendt regnskabspraksis	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 foretog i regnskabsåret 2015 nedskrivninger på anlægsaktiver mv. i koncernselskaberne Lübker Golf Resort ApS, Lübker Golf ApS og Lübker Square K/S som følge af, at grundejerforeningernes bestyrelser havde meddelt, at der ikke fra grundejerside ville kunne opnås opbakning til en fra resortets side fremlagt model for en tilpasning af resort- og betalingsstruktur. En sådan strukturændring skulle have medvirket til, at driften af Lübker Golf Club og resortet som helhed blev forbedret i en sådan grad, at der på sigt vil kunne opnås rentabel drift og dermed adgang til at udbygge resortets faciliteter og boligområder.

I samarbejde med en gruppe grundejere er der siden medio 2016 gennemført en proces, hvor strukturmodellen først er gennemgået og justeret, og derefter forelagt for samtlige grund- og boligejere i resortet i foråret 2017.

Uanset at der med baggrund i de indkomne tilbagemeldinger fra grund- og boligejerne tegner sig en opbakning fra 2/3 af disse til gennemførelse af den fremlagte model for ny struktur, vil det ikke være tilstrækkeligt til at kunne beslutte og gennemføre en sådan. Det kræver fuld opbakning til eller accept af at den nye struktur gennemføres, idet det indebærer ændringer i lokalplaner, struktur for grundejerforeninger og ændringer i tinglyste aftaler.

Henset til forskellige interesser og perspektiver for grund- og boligejernes tilknytning til resortet, var der i den nye struktur indeholdt flere valgmuligheder for tilslutning/indslusning i den nye struktur, således at alle skulle kunne rummes heri.

Det må imidlertid konstateres, at der langt fra er enighed blandt grundejerne om, hvorvidt bebyggelserne i resortet skal fastholdes som et landsbymiljø med grundejerdemokrati i alle væsentlige beslutninger, og hvor alle faciliteter, henset til manglende udbygningsadgang, skal drives primært med udgangspunkt i faste og frivillige betalinger fra grund- og boligejerne, eller om bebyggelserne skal indgå i et egentligt resort, som skal kunne udvikles og drives på et langsigtet bæredygtigt kommercielt grundlag, og hvor en væsentlig del af driften baseres på indtægter fra gæster.

Henset til, at det ikke vil være muligt at gennemføre en ny struktur uden enighed blandt grundejerne, må den nuværende struktur fortsætte.

I 2016 har Lübker Golf Club overtaget det fulde ansvar for drift af golfanlægget samt alle golfrelaterede aktiviteter i resortet. Tilpasningen af driftsomkostninger samt øget fokus på salg og indtjening i Lübker Golf Club har endnu ikke opnået fuld effekt, hvorfor der for 2017 er givet en betydelig rabat på lejen af golfanlægget i forhold til den oprindelige lejeaftale.

Som en konsekvens heraf vil ledelsen fortsætte den omstrukturering og tilpasning af aktiviteterne i resortet, som blev iværksat i 2016, og med fornøden respekt for den eksisterende aftalestruktur.

Noter til årsregnskabet

Værdiansættelsen af aktiverne er baseret på de ovenfor beskrevne forhold, idet der fortsat må konstateres stor usikkerhed om grundlaget for at opnå rentabel drift hos lejer af golfanlægget og en fortsættelse af lejemålet via betaling af den aftalte leje.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive badeland og wellness aktiviteter og investering i ejendomme.

	2016 DKK	2015 DKK
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.898.242	1.998.983
Pensioner	80.940	116.310
Andre omkostninger til social sikring	43.611	42.726
Andre personaleomkostninger	2.435	1.294.172
	2.025.228	3.452.191
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	5

4 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	429.077	1.675.992
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	21.949.566
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-29.760
	429.077	23.595.798

5 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.316	0
Andre finansielle indtægter	40.334	13.590
	47.650	13.590

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	351.713	534.062
Andre finansielle omkostninger	152.983	507.481
	504.696	1.041.543

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
7 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	73.314.592	8.143.884
Tilgang i årets løb	0	70.000
Kostpris 31. december	73.314.592	8.213.884
Ned- og afskrivninger 1. januar	55.314.592	7.267.929
Årets afskrivninger	164.384	264.693
Ned- og afskrivninger 31. december	55.478.976	7.532.622
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.835.616	681.262

8 Varebeholdninger		
Færdigvarer og handelsvarer	204.926	116.100
	204.926	116.100

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
9 Egenkapital			
Egenkapital 1. januar	200.000	-15.934.621	-15.734.621
Koncerntilskud	0	19.421.747	19.421.747
Årets resultat	0	-374.606	-374.606
Egenkapital 31. december	200.000	3.112.520	3.312.520

Noter til årsregnskabet

10 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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	22.000.000
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	0	22.000.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	22.000.000

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lübker Square K/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og 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:

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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 nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.