
Lübker Square K/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 30 23 94 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 9 /6 2015

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 årsrapporten 8

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 9. juni 2015

Direktion

Henrik Koch

Bestyrelse

Carl Aage Nielsen
formand

Torben Ulrich

Niels Peder Opstrup

Allan Kurt Freivald Nielsen

Hans Peter Jessen Bjerrisgaard

Lars Hermes Olsen

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 9. juni 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Skjøtt Sørensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

Lübker Square K/S
Lübker Allé 121
8581 Nimtofte

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

Komplementar

Moprre A/S

Hovedaktivitet

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

Bestyrelse

Carl Aage Nielsen, formand
Torben Ulrich
Niels Peder Opstrup
Allan Kurt Freivald Nielsen
Hans Peter Jessen Bjerrisgaard
Lars Hermes Olsen

Direktion

Henrik Koch

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste		1.709.898	2.888.350
Personaleomkostninger	2	-2.896.827	-4.039.899
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.656.680	-1.627.024
Resultat før finansielle poster		-2.843.609	-2.778.573
Finansielle indtægter	4	90.640	9.202
Finansielle omkostninger	5	-864.653	-820.982
Årets resultat		-3.617.622	-3.590.353

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-3.617.622	-3.590.353
	-3.617.622	-3.590.353

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		41.210.272	42.209.030
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.071.424	1.273.440
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	413.136
Materielle anlægsaktiver	6	42.281.696	43.895.606
Andre tilgodehavender		251.600	251.600
Finansielle anlægsaktiver	7	251.600	251.600
Anlægsaktiver		42.533.296	44.147.206
Varebeholdninger	8	113.500	86.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		456.328	539.480
Andre tilgodehavender		12.167	101.901
Periodeafgrænsningsposter		74.600	67.700
Tilgodehavender		543.095	709.081
Likvide beholdninger		3.576.240	3.841.807
Omsætningsaktiver		4.232.835	4.636.888
Aktiver		46.766.131	48.784.094

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.518.080	13.135.703
Egenkapital	9	9.718.080	13.335.703
Andre hensættelser		195.289	0
Hensatte forpligtelser		195.289	0
Gæld til realkreditinstitutter		22.000.000	22.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	10	22.000.000	22.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		479.851	568.956
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.568.587	11.995.116
Anden gæld		804.324	884.319
Kortfristede gældsforpligtelser		14.852.762	13.448.391
Gældsforpligtelser		36.852.762	35.448.391
Passiver		46.766.131	48.784.094
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsrapporten

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 gennem længere tid arbejdet med planer om ændringer af setup mv. i resortet med henblik på at forbedre indtjeningsgrundlaget på sigt, således at driften bringes i balance og senere kan blive overskudsgivende. Arbejdet er ikke endeligt afsluttet, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Til selskabets aktivitet er der således knyttet usikkerhed om udfaldet af den igangværende proces om ændringer af setup m.v i Lübker Resortet.

Såfremt det ikke lykkedes at gennemføre planerne med at forbedre indtjeningsgrundlaget ved ændringer i setup mv. i resortet og budgettet for det kommende år dermed ikke i al væsentlighed realiseres, så vil der være behov for væsentlige tilpasninger af driften i Lübker Resortet, herunder reduktioner af omkostninger og aktiviteter. Sådanne tilpasninger vil medføre, at de indregnede værdier af anlægsaktiverne skal revurderes på et andet indtjeningsgrundlag end det, der forventes for nuværende.

2 Personaleomkostninger

	2014 DKK	2013 DKK
Lønninger	2.122.184	2.943.903
Pensioner	47.745	189.813
Andre omkostninger til social sikring	-851	98.511
Andre personaleomkostninger	727.749	807.672
	2.896.827	4.039.899

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.656.680	1.627.024
	1.656.680	1.627.024

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	90.640	9.202
	90.640	9.202

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	472.975	480.107
Andre finansielle omkostninger	391.678	340.875
	864.653	820.982

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	72.745.539	8.093.037	413.136
Tilgang i årets løb	0	42.770	0
Overførsler i årets løb	413.136	0	-413.136
Kostpris 31. december	73.158.675	8.135.807	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	30.536.509	6.819.597	0
Årets afskrivninger	1.411.894	244.786	0
Ned- og afskrivninger 31. december	31.948.403	7.064.383	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	41.210.272	1.071.424	0

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar	251.600
Kostpris 31. december	251.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december	251.600

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
8 Varebeholdninger		
Færdigvarer og handelsvarer	113.500	86.000
	113.500	86.000

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	13.135.702	13.335.702
Årets resultat	0	-3.617.622	-3.617.622
Egenkapital 31. december	200.000	9.518.080	9.718.080

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

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:

	2014 DKK	2013 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 årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	41.210.272	42.209.030
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for engagement med FIH Erhvervsbank er der stillet sikkerhed i indestående i bank med 3,4 mio. kr.

Der er herudover givet sikkerhed i fremtidige indtægter fra brugsrettigheder.

12 Ejerforhold

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

LGR Nimtofte Holding A/S, Nimtofte

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lübker Square K/S for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 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 12.600 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 husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede 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.