

LÜBKER SQUARE K/S

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
 på virksomhedens ordinære generalforsamling,
 den 19. maj 2014

Steen Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Lübker Square K/S Lübker Allé 121 8581 Nimtofte
	CVR-nr.: 30 23 94 82
	Stiftet: 12. januar 2007
	Hjemsted: Nimtofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carl Aage Nielsen, Formand
	Torben Ulrich
	Niels Peder Opstrup
	Allan Kurt Freivald Nielsen
	Hans Peter Jessen Bjerrisgaard
	Lars Hermes Olsen
Daglig ledelse	Niels Vester
Komplementar	LGR Nimtofte Holding A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Lübker Square K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nimtofte, den 13. maj 2014

Daglig ledelse

Niels Vester

Bestyrelse

Carl Aage Nielsen
Formand

Torben Ulrich

Niels Peder Opstrup

Allan Kurt Freivald Nielsen

Hans Peter Jessen Bjerrisgaard

Lars Hermes Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i Lübker Square K/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Lübker Square K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 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, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Herning, den 13. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

Torben Hvidbjerg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Primo regnskabsåret 2013 skiftede virksomheden ejer, således at den nu indgår i LGR Nimtofte Holding A/S koncernen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden indregner og måler værdien af anlægsaktiver til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger. Anlægsaktiverne vurderes løbende med baggrund i de fremtidige nettopengestrømme, som driften af disse forventes at generere.

Målingen sker med udgangspunkt i en DCF-model, hvor der tages højde for de markedsmæssige krav til afkast af den investerede kapital set i forhold til de risici og usikkerheder, der vurderes gældende for udviklingen i den fremadrettede drift.

Indregning og måling af værdierne er i et vist omfang baseret på skøn samt på fremskrivninger, som kan være behæftet med væsentlig usikkerhed. Det er imidlertid ledelsens opfattelse, at de foretagne skøn er foretaget på et forsvarligt grundlag.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af flere væsentlige ændringer i og omkring virksomheden. Udover et nyt ejerskab samt ny ledelse var året præget af en række forhold, som har haft en effekt på driften i det forløbne regnskabsår. I 1. halvår 2013 gennemgik ejendommen en række større mangeludbedringer og omforandringer. I 2. halvår 2013 er der foretaget en række driftsmæssige og organisatoriske ændringer som et led i integrationen af aktiviteterne i den nye ejerkoncern.

Disse forhold har medført en lavere aktivitet i virksomheden, bl.a. som følge af en delvis lukning under renoveringen, flytning af cafeaktivitet til søstervirksomhed samt beskæring af urentable aktiviteter. Ændringerne har belastet driften med engangsomkostninger til rådgivere, til bygningsrenoveringen samt til organisatoriske ændringer, herunder honorering af fratrådte medarbejdere. Renset for disse engangsomkostninger ville driftsresultatet ligge på niveau med året før.

I forbindelse med ejerskiftet blev værdiansættelsen af aktiverne revurderet. Dette medførte mindre op- og nedskrivninger, som i en nettobetragtning var resultatmæssigt neutrale.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For 2014 forventes de driftsmæssige og organisatoriske ændringer at slå næsten fuldt igennem. Der forventes således en lavere aktivitet, men et forbedret driftsresultat.

Der er i den nye ejerkoncern et strategiarbejde i gang, ligesom der arbejdes med planer for en ny resortstruktur. Dette skal muliggøre en videreudvikling af resortet med rentabel drift til følge. Til at stå i spidsen for disse planer er ansat en ny administrerende direktør for koncernen med tiltrædelse den 1. juni 2014.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lübker Square K/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg fra Badeland, Wellness og SPA, Café samt indtægter fra brugsretter mv. indregnes i resultatopgørelsen og periodiseres således, at disse indtægter omfatter regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter deponering, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.952.749	3.446.897
Personaleomkostninger.....	1	-4.047.551	-3.694.759
Af- og nedskrivninger.....		-1.683.771	-2.293.971
DRIFTSRESULTAT.....		-2.778.573	-2.541.833
Andre finansielle indtægter.....		9.202	101.944
Andre finansielle omkostninger.....		-820.982	-643.522
ÅRETS RESULTAT.....		-3.590.353	-3.083.411
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.590.353	-3.083.411
I ALT.....		-3.590.353	-3.083.411

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		42.209.030	42.290.824
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.273.440	2.234.668
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling.....		413.136	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	43.895.606	44.525.492
Deposita.....		251.600	0
Finansielle anlægsaktiver.....	3	251.600	0
ANLÆGSAKTIVER.....		44.147.206	44.525.492
Varebeholdninger.....		86.000	768.033
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		539.479	492.909
Andre tilgodehavender.....		108.005	118.802
Periodeafgrænsningsposter.....		67.700	114.366
Tilgodehavender.....		715.184	726.077
Likvide beholdninger.....		3.835.704	352.545
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.636.888	1.846.655
AKTIVER.....		48.784.094	46.372.147
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		13.135.703	16.726.056
EGENKAPITAL.....	4	13.335.703	16.926.056
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.000.000	23.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	22.000.000	23.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		719.992	488.073
Tilknyttede virksomheder.....		11.995.116	4.735.296
Anden gæld.....		733.283	1.222.722
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.448.391	6.446.091
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		35.448.391	29.446.091
PASSIVER.....		48.784.094	46.372.147
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	3.729.545	3.218.546	
Pensioner	189.813	269.638	
Omkostninger til social sikring	98.512	24.540	
Andre personaleomkostninger	29.681	182.035	
	4.047.551	3.694.759	

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling
Kostpris 1. januar 2013	72.745.539	8.076.237	0
Tilgang	0	16.800	413.136
Kostpris 31. december 2013	72.745.539	8.093.037	413.136
Afskrivninger 1. januar 2013	30.454.715	5.841.569	
Nedskrivning	-1.298.646	734.668	
Årets afskrivninger	1.380.440	243.360	
Afskrivninger 31. december 2013	30.536.509	6.819.597	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013 ..	42.209.030	1.273.440	413.136

Finansielle anlægsaktiver

3

	Deposita
Tilgang	251.600
Kostpris 31. december 2013	251.600
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	251.600

Egenkapital

4

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	200.000	16.726.056	16.926.056
Forslag til årets resultatdisponering		-3.590.353	-3.590.353
Egenkapital 31. december 2013	200.000	13.135.703	13.335.703

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	23.000.000	22.000.000	0	22.000.000	
	23.000.000	22.000.000	0	22.000.000	
Eventualposter mv.					6
Ingen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Udover pant for prioritetsgæld på 23.000 tkr. er der givet sikkerhed i ejerpantebrev på 30.000 tkr. med pant i wellnesscentret.					
Til sikkerhed for gæld til FIH Erhvervsbank er der stillet sikkerhed i indestående i bank med 3,7 mio. kr.					
Der er herudover givet sikkerhed i fremtidige indtægter fra brugsrettigheder.					