

# K/S Holte Hotelopsparing


CVR-nr. 28 27 84 11

## Årsrapport 2012

9. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

4 / 3 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Birgitte Aaslyng', written over a horizontal line.

Birgitte Aaslyng

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Oplysninger om selskabet	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

## Ledelsens påtegning

K/S Holte Hotelopsparing

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

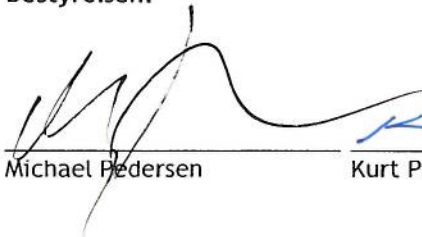
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 18. februar 2013

Bestyrelsen:



Michael Pedersen



Kurt Petersen



Martin Niclasen

## Til kommanditisterne i K/S Holte Hotelopsparing

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holte Hotelopsparing 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 vores 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 udførelsen 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 interne kontroller, der er relevante 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 en samlet 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 den 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 vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på note 1, hvori det omtales, at banken, der har ydet selskabet en kassekredit, vil have reduceret sit engagement. Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan fremskaffe den fornødne likviditet til at opfylde engagementsvilkårene.

Selskabets ejendom er værdiansat til 78,1 mio., hvilket overstiger den køberet, som er afgivet i perioden 1. januar 2015 - 1. januar 2017 med op til 5,3 mio.

Det er vores vurdering at værdiansættelsen af selskabets ejendom er korrekt, men at selskabet kan blive påført et tab, såfremt køberetten udnyttes. Der henvises til note 6 for yderligere omtale.

### **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.

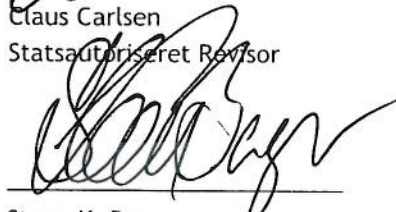
København, den 18. februar 2013

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Claus Carlsen  
Statsautoriseret Revisor



---

Steen K. Bager  
Statsautoriseret Revisor

## Oplysninger om selskabet

K/S Holte Hotelopsparing

### Selskabet:

K/S Holte Hotelopsparing  
Hammershusgade 9  
2100 København  
CVR-nr. 28 27 84 11

### Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Holte Hotelopsparing

### Bestyrelse:

Michael Pedersen  
Kurt Petersen  
Martin Niclasen

### Revision:

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 1.417.297, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 4.879.297, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 22.984.554.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,5 % er dagsværdien for ejendommen 78,1 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. -2,4 mio kr. og ca. 2,6 mio. kr.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægt**

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

## **Balancen**

### **Investeringsjendommen**

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende leje i efterfølgende år.

# Resultatopgørelse

K/S Holte Hotelopsparing

1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Lejeindtægter		5.561.228	5.427
Driftsomkostninger	2	30.174	5
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.531.054</b>	<b>5.422</b>
Administrationsomkostninger	3	221.127	369
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>5.309.927</b>	<b>5.053</b>
Finansielle omkostninger	4	3.892.630	3.374
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.417.297</b>	<b>1.679</b>
Værdireguleringer	5	3.462.000	1.753
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>		<b>4.879.297</b>	<b>3.433</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		4.879.297	3.433
<b>Disponeret i alt</b>		<b>4.879.297</b>	<b>3.433</b>

## Balance

31. december 2012

K/S Holte Hotelopsparing

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	78.100.000	74.638
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>78.100.000</u>	<u>74.638</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>78.100.000</u>	<u>74.638</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	237
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>237</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>237</u>
Aktiver i alt		<u>78.100.000</u>	<u>74.875</u>

## Balance

K/S Holte Hotelopsparing

31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kontant andel af selskabskapital	7	589.100	589
Overført resultat	8	22.395.454	17.516
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>22.984.554</u>	<u>18.105</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Realkreditlån (FIH Erhvervsbank, DKK)	9	23.981.874	24.208
Banklån (FIH Erhvervsbank, DKK)		7.745.346	8.400
Sælgerpantebrev		2.167.262	2.689
ApS Komplementarselskabet Holte Hotelopsparing		139.270	120
Deposita		2.780.614	2.713
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	10	<u>36.814.366</u>	<u>38.131</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	1.378.308	1.218
Kassekredit Basisbank, DKK		16.561.194	16.922
Anden gæld	11	361.577	499
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>18.301.079</u>	<u>18.639</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>55.115.446</u>	<u>56.770</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>78.100.000</u>	<u>74.875</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		

## Noter

K/S Holte Hotelopsparing

1

Banken, der har ydet selskabet en kassekredit vil have reduceret sit engagement. Investorerne vil i henhold til de udarbejdede budgetter tilføre selskabet den fornødne likviditet for at kunne opfylde finansieringsvilkårene.

	2012 kr.	2011 t.kr
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Konsulent	30.174	5
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<u>30.174</u>	<u>5</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	40.000	0
Selskabsadministration	80.000	346
Bestyrelsehonorar	75.000	0
Revisorhonorar	19.500	20
Revsion, rest sidste år	0	-3
Øvrige administrationsomkostninger	3.490	3
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.137	3
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<u>221.127</u>	<u>369</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, 1. Prioritet: (FIH Erhvervsbank, DKK)	1.869.009	1.644
Renter, 2. Prioritet: (FIH Erhvervsbank, DKK)	470.428	517
Renter, 3. prioritet (Sælgerpantebrev, DKK)	207.980	227
Renter, kassekredit (Basisbank, DKK)	1.231.558	903
Stiftelsesomkostninger	0	50
Renter, komplementar	19.255	19
Bankomkostninger/gebyrer	94.400	14
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>3.892.630</u>	<u>3.374</u>
<b>5 Værdiregulering</b>		
Ejendommen, værdiregulering i året	3.462.000	1.638
Swap, dagsværdireguleringer i året	0	115
<b>Værdiregulering i alt</b>	<u>3.462.000</u>	<u>1.753</u>

## Noter

K/S Holte Hotelopsparing

	2012 kr.	2011 t.kr
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2012	65.387.471	65.387
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. december 2012	<u>65.387.471</u>	<u>65.387</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2012	9.250.529	7.613
Årets værdiregulering	3.462.000	1.638
Værdiregulering i alt. 31. december 2012	<u>12.712.529</u>	<u>9.251</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012</b>	<u>78.100.000</u>	<u>74.638</u>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>	<u>7,50%</u>	<u>7,61%</u>
<p>Selskabet har afgivet en køberet, som kan anvendes i perioden 1. januar 2015 - 1. januar 2017, hvor ejendommen kan kræves overdraget i intervallet kr. 72,8 mio. til 75,7 mio.</p>		
<b>7 Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 5.891	589.100	589
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<u>589.100</u>	<u>589</u>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 190.000	<u>19.000.000</u>	<u>19.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>229.846</u>	<u>181</u>
<b>8 Overført resultat</b>		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	17.516.157	14.084
Årets overførte overskud eller tab	4.879.297	3.433
<b>Saldo 31. december</b>	<u>22.395.454</u>	<u>17.516</u>

## Noter

K/S Holte Hotelopsparing

	2012	2011
	kr.	t.kr
<b>9 Realkreditlån</b>		
Dagsværdi 1. Prioritet FIH Erhvervsbank	24.707.836	25.426
Dagsværdi 2. Prioritet FIH Erhvervsbank	8.126.532	8.400
Sælgerpantebrev	2.438.423	2.689
<b>Realkreditlån i alt</b>	<u>35.272.790</u>	<u>36.515</u>
<b>10 Langfristet gæld</b>		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	1.378.308	1.218
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	6.643.751	5.841
Afdrag, der forfalder efter 5 år	30.170.615	32.290
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>38.192.675</u>	<u>39.349</u>
<b>11 Anden gæld</b>		
Revision, afsat	21.500	19
Skyldig vand	0	177
Skyldig moms	340.077	303
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>361.577</u>	<u>499</u>

## 12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.  
Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr. 78.100.000