

K/S Holte Hotelopsparing

CVR-nr. 28 27 84 11

Årsrapport 2013

10. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

11/12 2014



Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
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 2013. 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. 10. februar 2014

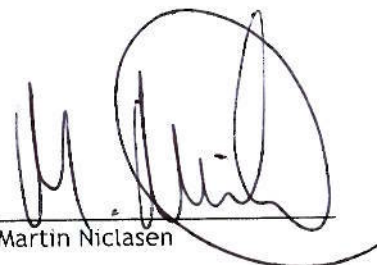
Bestyrelsen:



Michael Pedersen



Torben Kusk Makholm



Martin Niclasen

Til kommanditisterne i K/S Holte Hotelopsparing

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holte Hotelopsparing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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, sidste år har ønsket en afvikling heraf inden 2017. Ledelsen har derfor indrettet budgettet herefter, og der afvikles planmæssigt. Det er ledelsens vurdering, at afviklingen vil kunne foregå som planlagt.

Selskabets ejendom er værdiansat til 78,1 mio. Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet i perioden 1. januar 2015 til 1. januar 2017 har afgivet en køberet på ejendommen i intervallet 77,5 mio. kr. til 80,6 mio. kr.

Det er vores vurdering at værdiansættelsen af selskabets ejendom er korrekt, men at selskabet kan blive påført et tab, såfremt køberetten udnyttes i 2015 og 2016. Der henvises til note 6 for yderligere omtale.

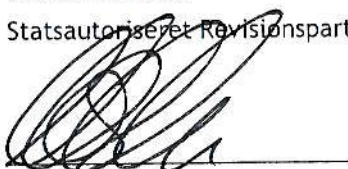
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 10. 02. 2014


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
Torben Kusk Makholm
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 2013, et overskud på kr. 1.820.502, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 1.820.502, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 25.805.056.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,65 % 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. 2,5 mio. kr.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

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

Investeringsejendommen

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.

Investeringsejendommen 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 Hotellopsparing

1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
Lejeindtægter		5.686.356	5.561
Driftsomkostninger	2	<u>41.000</u>	<u>70</u>
Bruttoresultat		5.645.356	5.491
Administrationsomkostninger	3	<u>188.232</u>	<u>181</u>
Resultat før finansiering		5.457.124	5.310
Finansielle omkostninger	4	<u>3.636.622</u>	<u>3.893</u>
Driftsresultat		1.820.502	1.417
Værdireguleringer	5	0	3.462
Regnskabsmæssigt resultat		<u>1.820.502</u>	<u>4.879</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		<u>1.820.502</u>	<u>4.879</u>
Disponeret i alt		<u>1.820.502</u>	<u>4.879</u>

Balance

K/S Holte Hotelopsparing

31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	78.100.000	78.100
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>78.100.000</u>	<u>78.100</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>78.100.000</u>	<u>78.100</u>
Aktiver i alt		<u>78.100.000</u>	<u>78.100</u>

Balance

K/S Holte Hotelopsparing

31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af selskabskapital	7	1.589.100	589
Overført resultat	8	24.215.956	22.395
Egenkapital i alt		<u>25.805.056</u>	<u>22.985</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Realkreditlån (FIH Erhvervsbank, DKK)	9	23.045.394	23.982
Banklån (FIH Erhvervsbank, DKK)		7.507.370	7.745
Sælgerpantebrev		1.873.717	2.167
ApS Komplementarselskabet Holte Hotelopsparing		158.853	139
Deposita		2.843.178	2.781
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>35.428.511</u>	<u>36.814</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	1.471.272	1.378
Kassekredit Basisbank, DKK		15.002.505	16.561
Anden gæld	11	392.655	362
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.866.433</u>	<u>18.301</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>52.294.944</u>	<u>55.115</u>
Passiver i alt		<u>78.100.000</u>	<u>78.100</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

K/S Holte Hotelopsparing

1 Finansiering

Banken, der har ydet selskabet en kassekredit, har sidste år ønsket at reducere sit engagement. Selskabets overskudslikviditet anvendes hertil, ligesom investorerne i henhold til de udarbejdede budgetter, vil tilføre selskabet den fornødne likviditet for at opfylde vilkårene herfor.

	2013 kr.	2012 t.kr
2 Driftsomkostninger		
Konsulent	0	30
Ejendomsadministration	41.000	40
Driftsomkostninger i alt	<u>41.000</u>	<u>70</u>
3 Administrationsomkostninger		
Konsulenthonorarer	5.000	0
Selskabsadministration	82.000	80
Bestyrelsehonorar	75.000	75
Revisorhonorar	19.500	20
Revision, rest sidste år	1.232	0
Øvrige administrationsomkostninger	1.500	3
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.000	3
Administrationsomkostninger i alt	<u>188.232</u>	<u>181</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. Prioritet: (FIH Erhvervsbank, DKK)	1.685.626	1.869
Renter, 2. Prioritet: (FIH Erhvervsbank, DKK)	416.109	470
Renter, 3. prioritet (Sælgerpantebrev, DKK)	187.306	208
Renter, kassekredit (Basisbank, DKK)	1.243.922	1.232
Renter, komplementar	22.083	19
Bankomkostninger/gebyrer	81.575	94
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.636.622</u>	<u>3.893</u>
5 Værdiregulering		
Ejendommen, værdiregulering i året	0	3.462
Værdiregulering i alt	<u>0</u>	<u>3.462</u>

Noter

K/S Holte Hotelopsparing

	2013 kr.	2012 t.kr
6 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Kostpris pr. 1. januar 2013	65.387.471	65.387
Kostpris pr. 31. december 2013	<u>65.387.471</u>	<u>65.387</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2013	12.712.529	9.251
Årets værdiregulering	0	3.462
Værdiregulering i alt. 31. december 2013	<u>12.712.529</u>	<u>12.713</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	<u>78.100.000</u>	<u>78.100</u>
Afkastkrav til ejendommen	<u>7,65%</u>	<u>7,50%</u>
<p>Selskabet har afgivet en køberet, hvor Comwell i perioden 1. januar 2015 - 1. januar 2017, har mulighed for at overtage ejendommen til en pris i intervallet 77,5 mio. til 80,6 mio.</p>		
7 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 15.891	1.589.100	589
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>1.589.100</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>258.051</u>	<u>230</u>
8 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	22.395.454	17.516
Årets overførte overskud eller tab	<u>1.820.502</u>	<u>4.879</u>
Saldo 31. december	<u>24.215.956</u>	<u>22.395</u>

Noter

K/S Holte Hotelopsparing

	2013	2012
	kr.	t.kr
9 Realkreditlån		
Dagsværdi 1. Prioritet FIH Erhvervsbank	23.905.778	24.708
Dagsværdi 2. Prioritet FIH Erhvervsbank	7.824.714	8.127
Sælgerpantebrev	2.167.261	2.438
Realkreditlån i alt	<u>33.897.752</u>	<u>35.273</u>
10 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	1.471.272	1.378
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	6.964.497	6.644
Afdrag, der forfalder efter 5 år	28.464.014	30.171
Langfristet gæld i alt	<u>36.899.783</u>	<u>38.193</u>
11 Anden gæld		
Skyldige fællesomkostninger	195	0
Skyldige omkostninger	46.000	22
Skyldig moms	346.460	340
Anden gæld i alt	<u>392.655</u>	<u>362</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