

# K/S Holte Hotelopsparing

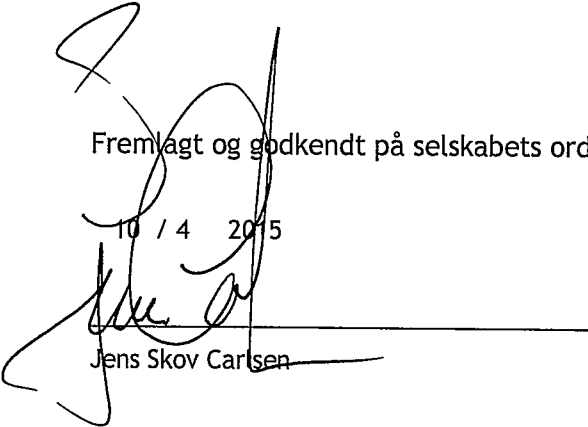
CVR-nr. 28278411

## Årsrapport 2014

11. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

10 / 4 2015

  
Jens Skov Carlsen

# Indholdsfortegnelse

**Side****Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3

**Ledelsesberetning**

Oplysninger om selskabet	4
Ledelsesberetning	5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014**

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 2014. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

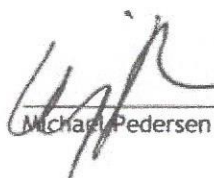
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 10.04.2015

Bestyrelsen:



Michael Pedersen



Torben Kusk Makhholm



Martin Niclasen

## Til kommanditisterne i K/S Holte Hotelopsparing

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holte Hotelopsparing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

(fortsat)

K/S Holte Hotelopsparing

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Selskabets ejendom er værdiansat til 79,6 mio.kr., hvilket er indenfor det prisinterval, som en aftalt købsret i perioden 1. januar 2015 - 1. januar 2017 kan udnyttes til.

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.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet er afhængig af investorindbetaling til dækning af selskabets forpligtelser.

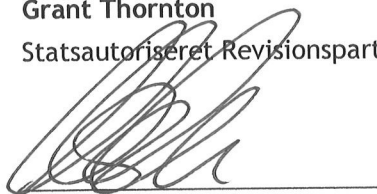
## Udtalelse om ledelsesberetningen

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 31.03.2015

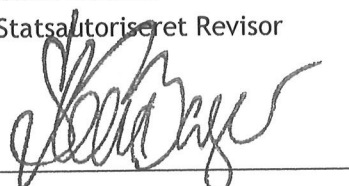
**Grant Thornton**

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. 28278411

## **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 2014, et overskud på kr. 2.267.454, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 3.767.454, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering på ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 30.572.509.

## 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 79,6 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. -2,5 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 2014.

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 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
Lejeindtægter		5.814.299	5.686
Driftsomkostninger	2	42.025	41
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.772.274</b>	<b>5.645</b>
Administrationsomkostninger	3	193.513	188
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>5.578.761</b>	<b>5.457</b>
Finansielle omkostninger	4	3.311.307	3.637
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.267.454</b>	<b>1.820</b>
Værdireguleringer	5	1.500.000	0
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>		<b>3.767.454</b>	<b>1.820</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		3.767.454	1.820
<b>Disponeret i alt</b>		<b>3.767.454</b>	<b>1.820</b>

## Balance

K/S Holte Hotelopsparing

31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	79.600.000	78.100
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>79.600.000</u>	<u>78.100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>79.600.000</u>	<u>78.100</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>79.600.000</u>	<u>78.100</u>

## Balance

K/S Holte Hotelopsparing

31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kontant andel af selskabskapital	7	2.589.100	1.589
Overført resultat	8	27.983.409	24.215
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>30.572.509</u>	<u>25.804</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Realkreditlån (FIH Erhvervsbank, DKK)	9	22.126.256	23.045
Banklån (FIH Erhvervsbank, DKK)		7.177.209	7.508
Sælgerpantebrev		1.555.934	1.874
ApS Komplementarselskabet Holte Hotelopsparing		131.987	159
Deposita		2.907.149	2.843
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	10	<u>33.898.535</u>	<u>35.429</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	1.569.591	1.471
Kassekredit Basisbank, DKK		13.158.352	15.003
Anden gæld	11	401.013	393
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>15.128.956</u>	<u>16.867</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>49.027.491</u>	<u>52.296</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>79.600.000</u>	<u>78.100</u>
<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelser</b>	12		

**1 Finansiering**

Banken, der har ydet selskabet en kassekredit, har i 2012 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.

**2 Driftsomkostninger**

Ejendomsadministration	42.025	41
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>42.025</b>	<b>41</b>

**3 Administrationsomkostninger**

Konsulenthonorarer	5.000	5
Selskabsadministration	84.050	82
Bestyrelsehonorar	75.000	75
Revisorhonorar	21.500	20
Revision, rest sidste år	0	1
Øvrige administrationsomkostninger	3.163	1
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.800	4
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>193.513</b>	<b>188</b>

**4 Finansielle omkostninger**

Renter, 1. Prioritet: (FIH Erhvervsbank, DKK)	1.625.406	1.686
Renter, 2. Prioritet: (FIH Erhvervsbank, DKK)	402.777	416
Renter, 3. prioritet (Sælgerpantebrev, DKK)	164.924	187
Renter, kassekredit (Basisbank, DKK)	1.089.502	1.244
Renter, komplementar	21.373	22
Bankomkostninger/gebyrer	7.325	82
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.311.307</b>	<b>3.637</b>

**5 Værdiregulering**

Ejendommen, værdiregulering i året	1.500.000	0
<b>Værdiregulering i alt</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>

## Noter

K/S Holte Hotelopsparing

	2014 kr.	2013 t.kr
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2014	65.387.471	65.387
Kostpris pr. 31. december 2014	65.387.471	65.387
Værdireguleringer pr. 1. januar 2014	12.712.529	12.713
Årets værdiregulering	1.500.000	0
Værdiregulering i alt pr. 31. december 2014	14.212.529	12.713
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014</b>	<b>79.600.000</b>	<b>78.100</b>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>	<b>7,50%</b>	<b>7,65%</b>
<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>		
<b>7 Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 15.891	1.589.100	589
Årets investorindbetalinger	1.000.000	1.000
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<b>2.589.100</b>	<b>1.589</b>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 190.000	19.000.000	19.000
Egne kommanditanparter i stk.	0	0
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	305.725	258
<b>8 Overført resultat</b>		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	24.215.955	22.395
Årets overførte overskud eller tab	3.767.454	1.820
<b>Saldo 31. december</b>	<b>27.983.409</b>	<b>24.215</b>

## Noter

K/S Holte Hotelopsparing

	2014	2013
	kr.	t.kr
<b>9 Realkreditlån</b>		
Dagsværdi 1. Prioritet FIH Erhvervsbank	23.046.608	23.905
Dagsværdi 2. Prioritet FIH Erhvervsbank	7.508.665	7.824
Sælgerpantebrev	1.873.717	2.167
<b>Realkreditlån i alt</b>	<b>32.428.990</b>	<b>33.896</b>
<b>10 Langfristet gæld</b>		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	1.569.591	1.471
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	7.435.612	6.965
Afdrag, der forfalder efter 5 år	26.462.914	28.464
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>35.468.117</b>	<b>36.900</b>
<b>11 Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	45.500	46
Skyldig moms	355.513	347
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>401.013</b>	<b>393</b>

## 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. 79.600.000