

**Friis & Søborg Hotel Invest Tyskland
ApS
CVR-nr. 30900871**

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 05.02.2014

Dirigent

Navn: Bent Friis Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012/13	9
Balance pr. 30.09.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Friis & Søborg Hotel Invest Tyskland ApS
Grønnevang 53
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 30900871

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

Direktion

Christina Friis Formann, direktør

Bent Friis Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for Friis & Søborg Hotel Invest Tyskland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 31.01.2014

Direktion

Christina Friis Formann
direktør

Bent Friis Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Friis & Søborg Hotel Invest Tyskland ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Friis & Søborg Hotel Invest Tyskland ApS for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Der foregår forhandling om forlængelse af de givne kreditfaciliteter, ligesom der arbejdes på en gældseftergivelse fra selskabsdeltagere. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først at foreligge på et senere tidspunkt. Ledelsen har ved regnskabsudarbejdelsen forudsat, at forlængelsen af de givne kreditfaciliteter kan opretholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Vi ser os ikke i stand til at vurdere, om disse forudsætninger er realistiske. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 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 til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 31.01.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udvikle hoteller i Tyskland med henblik på videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået det forventede driftsresultat.

Selskabets hotelejendom har været bortforpagtet i hele regnskabsåret til ekstern part.

Selskabets hotelejendom søges solgt, og der foregår forhandlinger om, at forpagter overtager hotelejendommen. Hotelejendommen er i årsrapporten værdiansat til 2,1 mio. Euro, svarende til 15.645.000 kr., hvilket svarer til værdien ifølge en uafhængig mæglervurdering foretaget ultimo 2010. En værdiansættelse af hotelejendommen ud fra et afkastbaseret princip med de p.t. gældende forpagtningsindtægter, ville medføre en højere værdiansættelse, men da udfaldet af forhandlinger om overtagelsen af hotelejendommen ikke kendes på nuværende tidspunkt, har ledelsen værdiansat hotelejendommen til 15.645.000 kr.

Der foregår fortsat forhandling om forlængelse af de givne kreditfaciliteter, ligesom der arbejdes på at få en gældseftergivelse fra selskabsdeltagerne.

Selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Fundamentale fejl i tidligere år

Der var ved regnskabsaflæggelsen pr. 30. september 2012 ikke medregnet skyldige omkostninger på 593 t.kr. og ikke foretaget nedskrivning af aktiver på 293 t.kr. Som følge heraf var aktiverne opgjort 293 t.kr. for højt, anden gæld opgjort 593 t.kr. for lavt og egenkapitalen var opgjort 896 t.kr. for højt. Korrektionerne er foretaget på egenkapitalen og sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udleje af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomme til videresalg.

Ejendomme til videresalg måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter negative indeståender i tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.235.457	1.335.854
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		71.808	(616.858)
Andre finansielle indtægter	2	770	4.939
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(940.650)</u>	<u>(940.949)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		367.385	(217.014)
Skat af ordinært resultat	4	<u>12.361</u>	<u>390.956</u>
Årets resultat		<u>379.746</u>	<u>173.942</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>379.746</u>	<u>173.942</u>
		<u>379.746</u>	<u>173.942</u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		15.645.000	15.645.000
Varebeholdninger	6	<u>15.645.000</u>	<u>15.645.000</u>
Andre tilgodehavender		37.904	0
Tilgodehavender		<u>37.904</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>58.476</u>	<u>128.083</u>
Omsætningsaktiver		<u>15.741.380</u>	<u>15.773.083</u>
Aktiver		<u>15.741.380</u>	<u>15.773.083</u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(12.138.136)</u>	<u>(12.517.882)</u>
Egenkapital		<u>(12.013.136)</u>	<u>(12.392.882)</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>1.261.705</u>	<u>1.351.364</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.261.705</u>	<u>1.351.364</u>
Bankgæld		14.984.325	15.001.838
Anden gæld		<u>11.508.486</u>	<u>11.812.763</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>26.492.811</u>	<u>26.814.601</u>
Gældsforpligtelser		<u>26.492.811</u>	<u>26.814.601</u>
Passiver		<u>15.741.380</u>	<u>15.773.083</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(11.631.481)	(11.506.481)
Rettelse af fundamentale fejl	0	(886.401)	(886.401)
Årets resultat	0	379.746	379.746
Egenkapital ultimo	125.000	(12.138.136)	(12.013.136)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af mulighed for fortsat finansiering.

Selskabets hotelejeendom søges solgt, og der foregår forhandlinger om, at forpagter overtager hotelejeendommen. Hotelejeendommen er i årsrapporten værdiansat til 2,1 mio. Euro, svarende til 15.645.000 kr., hvilket svarer til værdien af en uafhængig mæglervurdering foretaget ultimo 2010. En værdiansættelse af hotelejeendommen ud fra et afkastbaseret princip med de p.t. gældende forpagtningsindtægter, ville medføre en højere værdiansættelse, men da udfaldet af forhandlinger om overtagelsen af hotelejeendommen ikke kendes på nuværende tidspunkt, har ledelsen værdiansat hotelejeendommen til 15.645.000 kr.

Der foregår fortsat en forhandling om forlængelse af de givne kreditfaciliteter, ligesom der arbejdes på at få en gældseftergivelse fra selskabsdeltagerne.

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	770	0
Valutakursreguleringer	0	4.939
	<u>770</u>	<u>4.939</u>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	936.325	940.949
Valutakursreguleringer	4.325	0
	<u>940.650</u>	<u>940.949</u>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	(12.361)	(390.956)
	<u>(12.361)</u>	<u>(390.956)</u>

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	186.250
Kostpris ultimo	186.250
Nedskrivninger primo	(186.250)
Andel af årets resultat	71.808
Andre reguleringer	(71.808)
Nedskrivninger ultimo	(186.250)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

DD Kesselsdorf Hotel GmbH, 100%.

6. Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme til videresalg.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000.000 Euro i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.645.000 kr.