

# Hotel Hillerød II K/S

Milnersvej 41  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 12 15 21 91

## Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ordinære generalforsamling den 21. august 2025

**dirigent**

John Jensen



**MunkStrunge**

statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Hotel Hillerød II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21. august 2025

### Bestyrelse

Helge Andersen  
formand

Ole Hansen

John Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i Hotel Hillerød II K/S*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hotel Hillerød II K/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Roskilde, den 21. august 2025

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge  
statsautoriseret revisor  
mne32810

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Hotel Hillerød II K/S  
Milnersvej 41  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 12 15 21 91

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Stiftet: 27. november 1986

Hjemsted: Hillerød

**Komplementar** Hotel Hillerød A/S

**Bestyrelse** Helge Andersen, formand  
Ole Hansen  
John Jensen

**Revisor** MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
Algade 50, 1. th.  
4000 Roskilde

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hotel Hillerød II K/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen samt administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

Da kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, pålignes skatten komanditisterne, hvorfor der ikke er afsat skat i regnskabet.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.594.823</b>	<b>4.254.424</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.000.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.594.823</b>	<b>4.254.424</b>
Finansielle indtægter		2.783	13.983
Finansielle omkostninger		-561.763	-747.795
<b>Årets resultat</b>		<b>8.035.843</b>	<b>3.520.612</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte til kommanditister		2.080.000	2.080.000
Overført resultat		5.955.843	1.440.612
		<b>8.035.843</b>	<b>3.520.612</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>64.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>64.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>64.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	75.000
Andre tilgodehavender		8.509	4.713
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		17.888.000	17.888.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>75.613</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>17.972.122</u>	<u>17.967.713</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.782.939</u>	<u>1.664.983</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>19.755.061</u>	<u>19.632.696</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>83.755.061</u>	<u>79.632.696</u>

## Balance 30. juni

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		17.888.000	17.888.000
Overført resultat		23.421.985	17.466.142
Foreslået udlodning til kommanditister		<u>2.080.000</u>	<u>2.080.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>69.389.985</u></b>	<b><u>63.434.142</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.182.976</u>	<u>13.026.705</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>11.182.976</u></b>	<b><u>13.026.705</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.807.293	1.667.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	56.250
Anden gæld		339.807	440.889
Deposita		<u>1.007.000</u>	<u>1.007.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.182.100</u></b>	<b><u>3.171.849</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.365.076</u></b>	<b><u>16.198.554</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>83.755.061</u></b>	<b><u>79.632.696</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Oplysning om dagsværdi	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabet ejer hotelejendommen Hotel Hillerød, der er beliggende på Milnersvej 41, 3400 Hillerød. Hotelejendommen lejes ud til Hotel Hillerød A/S, som ejes af kommanditisterne i Hotel Hillerød II K/S.

	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsjendom</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.000.000</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>64.000.000</u>	<u>60.000.000</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
Kostpris 1. juli 2024	<u>62.268.652</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>62.268.652</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	-2.268.652
Årets værdireguleringer	<u>4.000.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>1.731.348</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>64.000.000</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det i 2024/25 anvendte afkastkrav udgør 7,5% vurderet ud fra en betragtning omkring beliggenhed og ejendommens anvendelse. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Der er ingen tomgang idet hele ejendommen udlejes til samme lejer.

Indvendige vedligeholdelsesomkostninger afholdes af lejer.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.551.468	5.702.749
Mellem 1 og 5 år	<u>7.631.508</u>	<u>7.323.956</u>
Langfristet del	11.182.976	13.026.705
Inden for et år	<u>1.807.293</u>	<u>1.667.710</u>
	<b><u>12.990.269</u></b>	<b><u>14.694.415</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.990, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2025 udgør t.kr. 64.000.

På ejendommen matr. 17 ag Trollesminde er der endvidere tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 18.000.000, som er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S. Ejerpantebrevet tjener tillige til sikkerhed for bankmellemværende i Hotel Hillerød A/S.

Noter