

K/S Hotel Des Ventes

CVR-nr. 20 15 33 34

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.05.14

Erik Juul Larsen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Hobro
Smedevej 1 B
9500 Hobro

Tel.: 98 52 09 99
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 14

Virksomheden

K/S Hotel Des Ventes
c/o Ole Sørensen
Gl. Holtevej 127
2840 Holte
Telefon: 45 80 43 07
Hjemsted: Rudersdal
CVR-nr.: 20 15 33 34

Bestyrelse

Ole Sørensen, formand
Niels Riisgaard
Hans Madsen

Ledelse

Hotel des Ventes 2007 ApS

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Sydbank, Flensborg
Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for K/S Hotel Des Ventes.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 15. april 2014

Ledelsen

Hotel des Ventes 2007 ApS

Bestyrelsen

Ole Sørensen
Formand

Niels Riisgaard

Hans Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til ledelsen i K/S Hotel Des Ventes

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for K/S Hotel Des Ventes for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 15. april 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik K. Nielsen
Statsaut. revisor

Kasper Sand Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i handel med udlejningsejendomme samt udlejning heraf.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 424.911 mod DKK 450.933 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.432.615.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	2013 DKK	2012 DKK
Lejeindtægter	1.046.262	1.039.616
Andre eksterne omkostninger	-248.841	-147.552
Bruttofortjeneste	797.421	892.064
Resultat før af- og nedskrivninger	797.421	892.064
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-258.884	-258.884
Resultat af primær drift	538.537	633.180
Andre finansielle indtægter	16.462	5.865
Andre finansielle omkostninger	-130.088	-188.112
Finansielle poster i alt	-113.626	-182.247
Årets resultat	424.911	450.933

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	250.000	0
Overført resultat	174.911	450.933
I alt	424.911	450.933

	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	10.029.946	10.288.830
1 Materielle anlægsaktiver i alt	10.029.946	10.288.830
Anlægsaktiver i alt	10.029.946	10.288.830
Andre tilgodehavender	13.479	9.375
Tilgodehavender i alt	13.479	9.375
Likvide beholdninger	914.764	1.030.726
Omsætningsaktiver i alt	928.243	1.040.101
Aktiver i alt	10.958.189	11.328.931
PASSIVER		
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
Overført resultat	-2.567.385	-2.742.296
2 Egenkapital i alt	7.432.615	7.257.704
Gæld til realkreditinstitutter	3.058.132	3.497.230
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.058.132	3.497.230
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	425.363	413.984
Anden gæld	42.079	160.013
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	467.442	573.997
Gældsforpligtelser i alt	3.525.574	4.071.227
Passiver i alt	10.958.189	11.328.931

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For virksomheden er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Grunde og bygninger	50 år	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	15.725.394
Kostpris pr. 31.12.13	15.725.394
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	5.436.564
Afskrivninger i året	258.884
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	5.695.448
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	10.029.946

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	10.000.000	-3.193.229
Forslag til resultatdisponering	0	450.933
Saldo pr. 31.12.12	10.000.000	-2.742.296
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	10.000.000	-2.742.296
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-250.000
Forslag til resultatdisponering	0	424.911
Saldo pr. 31.12.13	10.000.000	-2.567.385

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	425.363	1.195.192	3.483.495	3.911.214
I alt	425.363	1.195.192	3.483.495	3.911.214

4. Eventualforpligtelser

Ingen.

5. Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DEM 2.500 ca. t.DKK 10.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til ING-DIBA AG.