

K/S Düsseldorf Mercure Hotel

Lyngsø Alle 3, 2970 Hørsholm

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 29 83 69 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2021.

Mathias Mikkil Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
| 6 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- | | |
|----|--------------------------|
| 8 | Anvendt regnskabspraksis |
| 12 | Resultatopgørelse |
| 13 | Balance |
| 15 | Egenkapitalopgørelse |
| 16 | Noter |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for K/S Düsseldorf Mercure Hotel.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 10. maj 2021

Bestyrelse

Mathias Mikkelsen Johansen
Formand

Ulrik Heilmann

Anders Christian Anderson

Kristian Barslund Jensen

Erik Bach Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Düsseldorf Mercure Hotel

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Düsseldorf Mercure Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med ærdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den egnskabsmæssige behandling.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 10. maj 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Düsseldorf Mercure Hotel Lyngsø Alle 3 2970 Hørsholm CVR-nr.: 29 83 69 06 Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Mathias Mikkil Johansen, Formand Ulrik Heilmann Anders Christian Anderson Kristian Barslund Jensen Erik Bach Larsen
Komplementar	KOMPLEMENTARSELSKABET DÜSSELDORF MERCURE HOTEL ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene Stresemannplatz 1 og Charlottestrasse 13, Düsseldorf, Tyskland. Ejendommene er 100% udlejet til Accor Paris, en af Europas største hotelkoncerner, på en lejekontrakt til ultimo 2026. Udlejningsarealet er på 5.980 m².

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2020 er vurderet på baggrund i en ekstern vurdering af 17.12.2020. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Afkastkravet vurderes således at ligge på ca. 4,8%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom inklusive driftsmidler er pr. 31. december 2020 værdiansat til DKK 191.000 tusinde mod DKK 196.000 tusinde pr. 31. december 2019 svarende til afkastkrav på 4,8% af driftsresultatet (2019: 5,1%).

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.411.430 kr. mod 8.232.135 kr. sidste år. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom med t.kr. 7.965. Resultatet af udlejningsaktiviteten anses som tilfredsstillende.

I 2020+2021 har den globale Covid-19 virus ramt Europa, hvilket har påvirket virksomhedens lejer væsentligt i foråret 2020 og vinter 2020/2021 og frem til regnskabsaflæggelsestidspunktet. Som følge heraf har ledelsen foretaget en række tiltag for at hjælpe i 2020 i form af udskydelse af lejeopkrævninger for 2. kvartal til 2021 samt iværksat forhandlinger med virksomhedens pengeinstitutter om ændrede afdragsplaner for virksomhedens lån.

På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af Covid-19 effekten ikke, da der er forskellige forhold som fremadrettet kan påvirke selskabets lejer, herunder hotelmarkedet, som følge af restriktioner og ændrede rejsemønstre mv. Det er således ikke muligt at estimere effekten mere præcist. Ledelsen følger situationen tæt og er klar til at iværksætte yderligere tiltag for at sikre tilstrækkeligt likviditetsberedskab for virksomhedens fortsatte drift, hvis dette vurderes nødvendigt.

Det ledelsens vurdering, med udgangspunkt i det nuværende kendskab og konsekvenser, at virksomheden kan håndtere krisen med de gennemførte tiltag og overbevist om at lejer kan betale sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, hvorved der er tilstrækkelig likviditet til at finansiere den kortfristede gæld og drift for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Düsseldorf Mercure Hotel er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	8.755.387	7.945.076
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.965.232	2.285.473
Driftsresultat	790.155	10.230.549
Andre finansielle indtægter	280.446	214
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.482.031	-1.998.628
Årets resultat	-1.411.430	8.232.135
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	8.232.135
Disponeret fra overført resultat	-1.411.430	0
Disponeret i alt	-1.411.430	8.232.135

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	191.000.000	196.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	191.000.000	196.000.000
	Anlægsaktiver i alt	191.000.000	196.000.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.971.486	49.928
	Andre tilgodehavender	60.367	362.000
	Periodeafgrænsningsposter	26.543	34.921
	Tilgodehavender i alt	3.058.396	446.849
	Likvide beholdninger	3.065.419	4.814.633
	Omsætningsaktiver i alt	6.123.815	5.261.482
	Aktiver i alt	197.123.815	201.261.482

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	69.694.707	68.565.957
Overført resultat	47.171.351	48.582.781
Egenkapital i alt	116.866.058	117.148.738
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	65.315.765	74.094.858
Kreditinstitutter i øvrigt	1.772.596	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.088.361	74.094.858
Kortfristet del af langfristet gæld	6.637.994	6.169.839
Gæld til pengeinstitutter	463.815	320.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser	890.981	442.035
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.138.600	3.085.922
Anden gæld	1.038.006	7
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.169.396	10.017.886
Gældsforpligtelser i alt	80.257.757	84.112.744
Passiver i alt	197.123.815	201.261.482

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	68.565.957	40.770.204	109.336.161
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.232.135	8.232.135
Valutakursregulering	0	-419.558	-419.558
Egenkapital 1. januar 2020	68.565.957	48.582.781	117.148.738
Kontant kapitaludvidelse	1.128.750	0	1.128.750
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.411.430	-1.411.430
	69.694.707	47.171.351	116.866.058

Stamkapitalen udgør kr. 91.000.000. Resthæftelsen udgør kr. 21.305.293 pr. 31. december 2020.

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2020 er vurderet på baggrund i en ekstern vurdering af 17.12.2020. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejes evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Afkastkravet vurderes således at ligge på ca. 4,8%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom inklusive driftsmidler er pr. 31. december 2020 værdiansat til DKK 191.000 tusinde mod DKK 196.000 tusinde pr. 31. december 2019 svarende til afkastkrav på 4,8% af driftsresultatet (2019: 5,1%).

Noter

2. Usædvanlige forhold i årsrapporten

I 2020+2021 har den globale Covid-19 virus ramt Europa, hvilket har påvirket virksomhedens lejer væsentligt i foråret 2020 og vinter 2020/2021 og frem til regnskabsaflæggelsestidspunktet. Som følge heraf har ledelsen foretaget en række tiltag for at hjælpe i 2020 i form af udskydelse af lejeopkrævninger for 2. kvartal til 2021 samt iværksat forhandlinger med virksomhedens pengeinstitutter om ændrede afdragsplaner for virksomhedens lån.

På nuværende tidspunkt kendes den fulde konsekvens af Covid-19 effekten ikke, da der er forskellige forhold som fremadrettet kan påvirke selskabets lejer, herunder hotelmarkedet, som følge af restriktioner og ændrede rejsemønstre mv. Det er således ikke muligt at estimere effekten mere præcist. Ledelsen følger situationen tæt og er klar til at iværksætte yderligere tiltag for at sikre tilstrækkeligt likviditetsberedskab for virksomhedens fortsatte drift, hvis dette vurderes nødvendigt.

Det ledelsens vurdering, med udgangspunkt i det nuværende kendskab og konsekvenser, at virksomheden kan håndtere krisen med de gennemførte tiltag og overbevist om at lejer kan betale sine forpligtelser i takt med at disse forfalder, hvorved der er tilstrækkelig likviditet til at finansiere den kortfristede gæld og drift for det kommende år.

3. Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening

	2020	2019
	-7.965.232	2.285.473
	-7.965.232	2.285.473

4. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	134.964	84.983
	2.347.067	1.913.645
	2.482.031	1.998.628

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	145.210.761	141.496.234
Tilgang i årets løb	2.965.232	3.714.527
Kostpris 31. december 2020	148.175.993	145.210.761
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	50.789.239	48.503.766
Årets regulering til dagsværdi	-7.965.232	2.285.473
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	42.824.007	50.789.239
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	191.000.000	196.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,8%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 32.200 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 116.866 t.kr. til 84.666 t.kr.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
5,8	158.125	191.000	-32.274
3,8	241.131	191.000	50.131

6. Gæld til realkreditinstitutter

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 74 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 191 mio. kr.

Til sikkerhed for realkreditinstitut er stillet transport i investors resthæftelse, transport i huslejeindtægter og huslejegaranti, samt forsikringspolice.

Af kommanditselskabets likvide beholdninger er 3,0 mio. kr. pantsat til fremtidig modernisering.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Virksomhedens gæld til tilknyttede virksomheder på 4.139 t.kr. træder tilbage for alle øvrige kreditorer. Tilbagebetalingen er gældende indtil forpligtelsen er afviklet.

Ved forindfrielse af gæld til pengeinstitutter vil kommanditselskabet skulle betale et kurstillæg. Pr. 31.12.2020 udgør dette gebyr ca. 6,6 mio. kr.

Kommanditistselskabet har pr. 31.12.2020 en forpligtelse til at afsætte likvider til fremtidige moderniseringer, svarende til i alt 3 mio. kr. i løbet af de næste 4 år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ulrik Heilmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-685525217214

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-05-10 10:47:15Z

NEM ID 

Anders Christian Anderson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-112822374134

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-05-10 10:52:27Z

NEM ID 

Mathias Mikkil Johansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-584703624310

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-05-11 08:26:27Z

NEM ID 

Mathias Mikkil Johansen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-584703624310

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-05-11 08:26:27Z

NEM ID 

Kristian Barslund Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-366566539464

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-05-11 09:16:26Z

NEM ID 

Erik Bach Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-968302774950

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-05-27 09:34:51Z

NEM ID 

Kaj Kromann Laschewski

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:33637796

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-05-27 12:32:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KY1FP-EIEWC-XTGKV-FK23V-Y74GW-XAWN7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>