

# K/S Vejle Hotel

c/o NorCap A/S, Frederiksborggade 1, 2. tv., 1360 København K

CVR-nr. 30 56 89 66

## Årsrapport for 2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. juni 2013

Som dirigent:

.....  
Jens Winther

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om going concern	10
Usikkerhed om indregning og måling	10
Materielle anlægsaktiver	11
Sikkerhedsstillelser	11

### Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	c/o NorCap A/S, Frederiksborggade 1, 2. tv., 1360 København K
CVR-nr.	30 56 89 66
Direktion	Jens Winther
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 35 87 22 00
Bankforbindelse	DLR Kredit FS Finans Sparbank

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets ejendom er bortforpagtet til selskabet Hotel Australia ApS, som driver hotellet under navnet Hotel Australia.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 3 for en yderligere omtale heraf.

#### Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

##### *Going concern*

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2012 kr. 53.826 mod kr. 52.258 sidste år. Resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. -17.000.495 mod kr. 9.956.909 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. -43.004.257.

Resultatet er ikke tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at hoteldriften også i de kommende år vil vise en vis fremgang - imidlertid forudsætter en væsentlig fremgang, at der investeres i en tilslutning til en hotelkæde med sigte på at forbedre hotellets distribution og markedsføring. I den forbindelse har der gennem længere tid været forhandlet med selskabets bankforbindelser - dels om finansiering af de nødvendige investeringer, dels om en restrukturering af selskabets gæld og kapitalforhold.

Da ledelsen anser en tilslutning til en hotelkæde for afgørende for at sikre en væsentlig forbedring af hoteldriftens resultater og da forhandlingerne om den nødvendige finansiering og om en restrukturering af gælden har pågået gennem længere tid, har ledelsen anset det for rigtigst at afspejle den pt. utilfredsstillende hoteldrift i en nedskrivning af selskabets ejendom. Efter at restruktureringen er gennemført, og en kædetilslutning har afspejlet sig positivt i hotellets drift, vil ledelsen forholde sig til ejendommens værdi på ny.

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Vejle Hotel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2013

Direktionen:

.....  
Jens Winther

## Til kommanditisterne i K/S Vejle Hotel

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejle Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets fortsatte drift kræver, at der opnås en samlet aftale med selskabets bankforbindelser om en nedskrivning og refinansiering af selskabets gæld. Der føres pt. afsluttende forhandlinger herom. Selskabet har endnu ikke været i stand til at genforhandle og opnå ny finansiering. Disse begivenheder tyder på en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift.

#### Afkræftende konklusion

Det er 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## fortsat - Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 25. juni 2013  
**Ernst & Young**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**

Henrik Reedt  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning	53.826	52.258
Vareforbrug	605.460	151.561
Andre eksterne omkostninger	<u>511.852</u>	<u>258.802</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.063.486</b>	<b>-358.105</b>
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	882.230	962.433
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	<u>-13.100.000</u>	<u>-23.175.125</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-15.045.716</b>	<b>-24.495.663</b>
Finansielle indtægter	0	35.961.338
Finansielle omkostninger	<u>1.954.779</u>	<u>1.508.766</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-17.000.495</u></b>	<b><u>9.956.909</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-17.000.495</u>	<u>9.956.909</u>
	<b><u>-17.000.495</u></b>	<b><u>9.956.909</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	46.900.000	60.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>882.230</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>46.900.000</u></b>	<b><u>60.882.230</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>46.900.000</u></b>	<b><u>60.882.230</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.469	11.469
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	125.000	125.000
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>91.326</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>136.469</u></b>	<b><u>227.795</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>6.267</u></b>	<b><u>98</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>142.736</u></b>	<b><u>227.893</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>47.042.736</u></u></b>	<b><u><u>61.110.123</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat	<u>-43.004.257</u>	<u>-26.003.762</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-43.004.257</b></u>	<u><b>-26.003.762</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>55.670.173</u>	<u>55.670.173</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>55.670.173</b></u>	<u><b>55.670.173</b></u>
Kreditinstitutter i øvrigt	28.958.685	28.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.000	70.001
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.324.299	2.167.158
Anden gæld	<u>1.023.836</u>	<u>706.553</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u><b>34.376.820</b></u>	<u><b>31.443.712</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>90.046.993</b></u>	<u><b>87.113.885</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>47.042.736</b></u></u>	<u><u><b>61.110.123</b></u></u>

## Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital pr. 1/1 2012	-26.003.762
Årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>-17.000.495</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2012</b>	<b><u>-43.004.257</u></b>

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vejle Hotel er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved opkrævet leje i forbindelse med udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet samt revision mv.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder og associerede virksomheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, renter af realkreditlån og andre gældsposter.

#### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditistselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver består af en investeringsejendom, der med tilhørende inventar værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere inden for ejendomsbranchen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

#### Egenkapital

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og andre kreditinstitutter måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Anden gæld måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

### 2. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift kræver, at der opnås en samlet aftale med selskabets bankforbindelser om en nedskrivning og refinansiering af selskabets gæld. Der føres pt. afsluttende forhandlinger herom.

Det er ledelsens forventning, at forhandlingerne vil afsluttes med et positivt resultat og årsregnskabet er i overensstemmelse hermed aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### 3. Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af forventede indtægter i forbindelse med hotellets indtægter og erfaring med ejendommens omkostninger.

## 4. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
<b>Kostpris</b>			
Saldo pr. 1/1 2012	<u>99.342.835</u>	<u>4.812.165</u>	<u>104.155.000</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2012</b>	<u>99.342.835</u>	<u>4.812.165</u>	<u>104.155.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>			
Saldo pr. 1/1 2012	39.342.835	3.929.935	43.272.770
Årets afskrivninger	0	882.230	882.230
Årets nedskrivninger	<u>13.100.000</u>	<u>0</u>	<u>13.100.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2012</b>	<u>52.442.835</u>	<u>4.812.165</u>	<u>57.255.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012</b>	<u>46.900.000</u>	<u>0</u>	<u>46.900.000</u>

## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld er der afgivet sikkerhed i ejendommen samt andre aktiver for i alt t.kr. 46.900 mod t.kr. 60.882 i 2011.

Kommanditistselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.