

K/S Lakeside Hotel, UK

CVR-nr. 29 31 15 79

Årsrapport 2012

7. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

7 / 3 2013

Dirigent


Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 13

Ledelsens påtegning

K/S Lakeside Hotel, UK

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, d. 15 / 02 2013

Bestyrelsen:



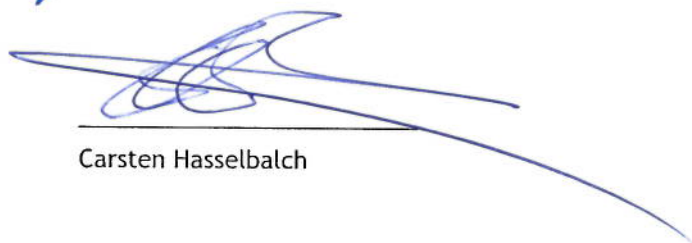
Leif Tomasson



Michael Grann



Ulla Nielsen



Carsten Hasselbalch

Til kommanditisterne i K/S Lakeside Hotel, UK

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lakeside Hotel, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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 konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer

K/S Lakeside Hotel, UK

(fortsat)

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investeringsejendom og finansielle forpligtigelser optages til dagsværdi. Selskabets ledelse har valgt ikke at indregne den negative værdi på t.kr. 10.758 af den finansielle swaftale i balancen pr. 31. december 2012, idet kontrakten forventes opretholdt til udløb. Forpligtigelsen vises som en note i årsrapporten. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 skal efter vor opfattelse reduceres med denne forpligtigelse. Årets resultat skal forøges med forskydningen af forpligtigelsen, svarende til t.kr. 979. Behandlingen er ikke i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis, og vi tager derfor forbehold for selskabets egenkapital og resultat.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 11 omkring ændret afviklingsvilkår for lån, samt at dette fortsat kræver investorernes vilje og evne til at foretage indbetalinger.

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 15.02.2013

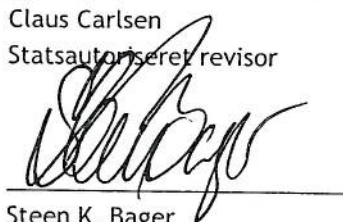
Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

Statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Lakeside Hotel, UK

Selskabet:

K/S Lakeside Hotel, UK
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 29 31 15 79

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Lakeside Hotel, UK

Bestyrelse:

Leif Tomasson
Michael Grann
Ulla Nielsen
Carsten Hasselbalch

Revision:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 betalingsdagen, henholdsvis balancesdagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

K/S Lakeside Hotel, UK

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

K/S Lakeside Hotel, UK

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter der indregnes under passiver omfatter modtagne betalinger, vedrørende leje i efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Lakeside Hotel, UK

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Lejeindtægter		5.766.411	5.099
Driftsomkostninger	2	76.100	0
Bruttoresultat		5.690.311	5.099
Administrationsomkostninger	3	598.971	540
Resultat før finansiering		5.091.340	4.559
Finansielle indtægter	4	0	11
Finansielle omkostninger	5	5.891.249	6.052
Driftsresultat		-799.909	-1.482
Værdireguleringer	6	370.662	344
Regnskabsnæssigt resultat		-429.247	-1.138
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-429.247	-1.138
Disponeret i alt		-429.247	-1.138

Balance

31. december 2012

K/S Lakeside Hotel, UK

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	86.754.000	84.550
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>86.754.000</u>	<u>84.550</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>86.754.000</u>	<u>84.550</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende Investorindskud		255.000	130
Andre tilgodehavender		132.306	121
Tilgodehavender i alt		<u>387.306</u>	<u>251</u>
Likvide beholdninger		<u>1.909.606</u>	<u>1.220</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.296.911</u>	<u>1.470</u>
Aktiver i alt		<u>89.050.911</u>	<u>86.020</u>

Balance

31. december 2012

K/S Lakeside Hotel, UK

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Passiver			
Egenkapital			
Stamkapital	8	22.264.700	18.037
Overført resultat	9	-24.945.258	-24.516
Egenkapital i alt		<u>-2.680.558</u>	<u>-6.479</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	69.055.070	69.948
Pengeinstitutter	10	13.200.781	13.201
ApS Komplementarselskabet Lakeside Hotel, UK		143.750	125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	<u>82.399.601</u>	<u>83.274</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	3.108.878	3.464
Kassekredit Basisbank, DKK		5.018.721	4.840
Anden gæld	12	1.204.269	921
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.331.868</u>	<u>9.225</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>91.731.469</u>	<u>92.499</u>
Passiver i alt		<u>89.050.911</u>	<u>86.020</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	13		
Eventualposter mv.	14		

Noter

K/S Lakeside Hotel, UK

1 Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

	2012 kr.	2011 t.kr
2 Driftsomkostninger		
Udenlandsk administrator	76.100	0
Driftsomkostninger i alt	<u>76.100</u>	<u>0</u>
3 Administrationsomkostninger		
Diverse administrationsomkostninger	0	8
Advokat	360.272	220
Udenlandsk advokathonorar	3.044	80
Selskabsadministration	181.034	167
Revisorhonorar	32.500	38
Udenlandsk revisorhonorar	18.903	5
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3
Rejseomkostninger	0	18
Administrationsomkostninger i alt	<u>598.971</u>	<u>540</u>
4 Finansielle indtægter		
Valutakursgevinster	0	11
Finansielle indtægter i alt	<u>0</u>	<u>11</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet (Nat IXIS, GBP)	4.432.603	4.449
Renter, 2. prioritet (Landsbanki, DKK)	1.004.329	908
Renter, kassekredit (Basisbank, DKK)	404.545	293
Valutakurstab	19.416	0
Renter, komplementar	18.750	23
Bankomkostninger/gebyrer	11.605	378
Finansielle omkostninger i alt	<u>5.891.249</u>	<u>6.052</u>
6 Værdiregulering		
Kursregulering ejendom	2.204.000	2.224
Kursregulering gæld i ejendom	-1.833.338	-1.880
Værdiregulering i alt	<u>370.662</u>	<u>344</u>

		2012 kr.	2011 t.kr
7 Materielle anlægsaktiver	GBP	DKK	
Investeringsejendom			
Kostpris pr. 1. januar	10.868.579	120.410.118	120.410
Kostpris pr. 31. december	10.868.579	120.410.118	120.410
Værdireguleringer pr. 1. januar	-1.368.579	-35.860.118	-38.084
Årets valutakursregulering	0	2.204.000	2.224
Værdireguleringer pr. 31. december	-1.368.579	-33.656.118	-35.860
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.500.000	86.754.000	84.550
Valutakurs, statusdag		9,13	8,90
Afkastkrav til ejendommen		6,50%	6,24%

Selskabets ejendom er værdiansat som investeringsejendom med et afkastkrav på 6,5 %. Det vurderede afkastkrav er fastsat på baggrund af ejendomsmæglers vurdering i november 2012. Der er meget lille omsætning af denne type ejendomme, hvorfor der knytter sig en vis usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravet.

8 Kontant andel af stamkapital			
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 180.372		18.037.200	16.105
Årets investorindbetalinger		4.227.500	1.958
Nedskrivning investoroprævning		0	-26
Kontant andel af stamkapital i alt		22.264.700	18.037
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:			
100 kommanditanparter á kr. 610.000		61.000.000	61.000
9 Overført resultat			
Overført resultat specificeres således:			
Saldo 1. januar		-24.516.011	-23.378
Årets overførte resultat		-429.247	-1.138
Saldo 31. december		-24.945.258	-24.516
10 Prioritetsgæld og pengeinstitutter			
Nat IXIS, GBP	7.902.316	72.163.948	71.477
Landsbanki, DKK	0	13.200.781	15.136
I alt	7.902.316	85.364.729	86.614

	2012 kr.	2011 t.kr
11 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	67.212.522	70.873
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	15.043.329	12.276
Langfristet del	82.255.851	83.149
Afdrag, der forfalder inden 1 år	3.108.878	3.464
I alt	85.364.729	86.614

Selskabets lån hos 1. prioriteten er igen i efteråret 2012 højere end den aftalte Loan To Value værdi, hvilket der er indgået aftale med 1. prioritetsbanken omkring.

Selskabet har i 2012 indgået aftaler med både 2. og 3. prioriteten om afviklingen af lånene. Afviklingen forudsætter, at kommanditisterne foretager indbetalinger til selskabet. Alle kommanditister har i 2012 opfyldt indbetalingsforpligtelserne.

12 Anden gæld		
Forudbetalt husleje	239.413	0
Skyldige renter	557.052	592
Skyldige omkostninger	123.947	43
Skyldig moms	283.857	285
I alt	1.204.269	921

13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 85.365 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt tkr. 86.754 samt transport i lejeindtægter.

De likvide midler er håndpantset til fordel for långiver.

14 Eventualposter mv.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 1. juni 2016.

Selskabet har indgået en renteswapaftale i forbindelse med 1. prioriteten. Kontrakten forventes opretholdt til udløb. Forpligtelsen er negativ og udgør pr. 31. december 2012 t.kr. 10.758.