

# K/S Lakeside Hotel, UK

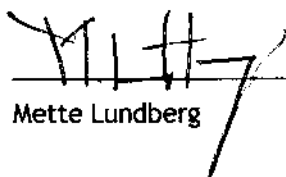
CVR-nr. 29311579

## Årsrapport 2013

8. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

29.6 2014

  
Mette Lundberg

## Indholdsfortegnelse

Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Oplysninger om selskabet	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 15

## Ledelsens påtegning

K/S Lakeside Hotel, UK

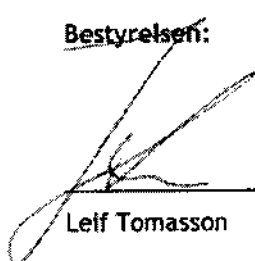
Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2013. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

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 2013.

København, den 17. februar 2014

Bestyrelsen:



Lef 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 2013. 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. 6.848 af den finansielle swapaftale i balancen pr. 31. december 2013, idet kontrakten forventes opretholdt til udløb. Forpligtigelsen vises som en note i årsrapporten. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 skal efter vor opfattelse reduceres med denne forpligtigelse. Årets resultat skal forøges med forskydningen af forpligtigelsen, svarende til t.kr. 3.910. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

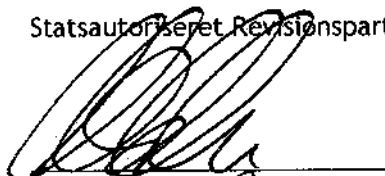
### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

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.

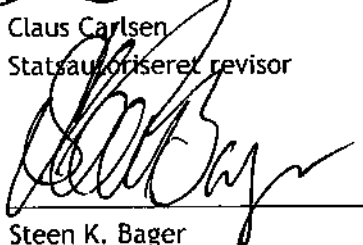
København, den 17. februar 2014

**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. 29311579

### 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.

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.

(fortsat)

## 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.

### Egne anparter

Kostprisen ved erhvervelsen af selskabets egne anparter posteres direkte på egenkapitalen ved modregning i selskabets frie reserver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

# Resultatopgørelse

K/S Lakeside Hotel, UK

1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
Lejeindtægter		5.284.987	5.766
Driftsomkostninger	2	249.780	76
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.035.207</b>	<b>5.690</b>
Administrationsomkostninger	3	586.130	599
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>4.449.077</b>	<b>5.091</b>
Finansielle indtægter	4	39.603	0
Finansielle omkostninger	5	5.613.895	5.891
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.125.215</b>	<b>-800</b>
Værdireguleringer	6	-350.625	371
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>		<b>-1.475.840</b>	<b>-430</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		-1.475.840	-430
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-1.475.840</b>	<b>-430</b>

## Balance

K/S Lakeside Hotel, UK

31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	84.735.250	86.754
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>84.735.250</u>	<u>86.754</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>84.735.250</u>	<u>86.754</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende Investorindskud		813.943	255
Andre tilgodehavender		346.554	132
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>1.160.497</u>	<u>387</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.944.102</u>	<u>1.910</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.104.599</u>	<u>2.297</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>88.839.849</u>	<u>89.051</u>

## Balance

31. december 2013

K/S Lakeside Hotel, UK

	Note	2013 kr.	2012 t.kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapital	8	26.723.600	22.265
Overført resultat	9	-24.956.004	-24.946
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.767.596</u>	<u>-2.681</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	10	68.485.705	69.055
Pengeinstitutter	10	14.194.655	18.220
ApS Komplementarselskabet Lakeside Hotel, UK		162.676	144
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	11	<u>82.843.036</u>	<u>87.419</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	3.192.737	3.109
Anden gæld	12	1.036.480	1.204
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>4.229.217</u>	<u>4.313</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>87.072.253</u>	<u>91.732</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>88.839.849</u>	<u>89.051</u>

## Noter

K/S Lakeside Hotel, UK

### 1 Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

	2013 kr.	2012 t.kr
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Udenlandsk administrator	249.780	76
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<u>249.780</u>	<u>76</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Diverse administrationsomkostninger	4.625	0
Advokat	321.785	360
Udenlandsk advokathonorar	13.358	3
Selskabsadministration	131.201	181
Revisorhonorar	32.000	32
Udenlandsk revisorhonorar	18.731	19
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.000	3
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<u>586.130</u>	<u>599</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	1	0
Valutakursgevinster	39.602	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u>39.603</u>	<u>0</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, 1. prioritet (Nat IXIS, GBP)	4.271.532	4.433
Renter, 2. prioritet (Banklån)	901.721	1.004
Renter, kassekredit (Basisbank, DKK)	386.676	405
Valutakurstab	0	19
Renter, komplementar	21.426	19
Bankomkostninger/gebyrer	32.540	12
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>5.613.895</u>	<u>5.891</u>
<b>6 Værdiregulering</b>		
Kursregulering ejendom	-2.018.750	2.204
Kursregulering gæld i ejendom	1.668.125	-1.833
<b>Værdiregulering i alt</b>	<u>-350.625</u>	<u>371</u>

		2013 kr.	2012 t.kr
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>GBP</b>	<b>DKK</b>	
Investeringsejendom			
Kostpris pr. 1. januar	10.868.579	120.396.684	120.397
Kostpris pr. 31. december	<u>10.868.579</u>	<u>120.396.684</u>	<u>120.397</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	-1.368.579	-33.642.684	-35.847
Årets valutakursregulering	0	-2.018.750	2.204
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-1.368.579</u>	<u>-35.661.434</u>	<u>-33.643</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>9.500.000</u>	<u>84.735.250</u>	<u>86.754</u>
<b>Valutakurs, statusdag</b>		<u>8,92</u>	<u>9,13</u>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>		<u>6,75%</u>	<u>6,50%</u>

Selskabets ejendom er værdiansat som investeringsejendom med et afkastkrav på 6,75 %. 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. 222.647	22.264.700	18.037
Årets investorindbetalinger	4.458.900	4.228
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<u>26.723.600</u>	<u>22.265</u>

Den hertil svarende stamkapital specificeres således:

100 kommanditanparter á kr. 610.000	<u>61.000.000</u>	<u>61.000</u>
Egne kommanditanparter i stk.	<u>11</u>	<u>11</u>

#### 9 Overført resultat

Overført resultat specificeres således:

Saldo 1. januar	-24.945.260	-24.516
Erstatning	1.465.095	0
Årets overførte resultat	-1.475.840	-430
<b>Saldo 31. december</b>	<u>-24.956.004</u>	<u>-24.946</u>

		2013	2012
		kr.	t.kr
<b>10 Prioritetsgæld og pengeinstitutter</b>			
	<b>GBP</b>	<b>DKK</b>	
Nat IXIS, GBP	7.850.000	70.018.075	72.164
Banklån	0	15.855.022	18.220
I alt	<u>7.850.000</u>	<u>85.873.097</u>	<u>90.384</u>
<b>11 Langfristet gæld</b>			
Afdrag, der forfalder efter 5 år		72.184.881	67.213
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år		10.495.479	20.062
Langfristet del		<u>82.680.360</u>	<u>87.275</u>
Afdrag, der forfalder inden 1 år		3.192.737	3.109
I alt		<u>85.873.097</u>	<u>90.384</u>

Selskabets lån hos 1. prioriteten er igen i efteråret 2013 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. Der er afdraget i henhold til afdragsplanen.

<b>12 Anden gæld</b>			
Forudbetalt husleje		452.620	239
Skyldige renter		534.278	557
Skyldige omkostninger		49.582	124
Skyldig moms		0	284
I alt		<u>1.036.480</u>	<u>1.204</u>

#### 13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 70.018 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt tkr. 84.735 samt transport i lejeindtægter.

Af de likvide midler er t.kr. 1.033 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 2013 t.kr. 6.848.