

# K/S Lakeside Hotel, UK

CVR-nr. 29311579

## Årsrapport 2014

9. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

4 / 5 2015



---

Mette-Lise Vraa

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

## Ledelsens påtegning

K/S Lakeside Hotel, UK

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2014. 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 2014.

København, den 30. april 2015

Bestyrelsen:



Leif Tomasson



Carsten Hasselbalch



Ulla Nielsen

## Til kommanditisterne i K/S Lakeside Hotel, UK

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lakeside Hotel, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. 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 afkræftende konklusion

Selskabets investeringsejendom og finansielle forpligtigelser optages til dagsværdi. Selskabets ledelse har valgt ikke at indregne den negative værdi på t.kr. 4.692 af den finansielle swapaftale i balancen pr. 31. december 2014, idet kontrakten forventes opretholdt til udløb. Forpligtigelsen vises som en note i årsrapporten. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 skal efter vor opfattelse reduceres med denne forpligtigelse. Årets resultat skal forøges med forskydningen af forpligtigelsen, svarende til t.kr. 2.156. Behandlingen er ikke i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis, og vi tager derfor forbehold for selskabets egenkapital og resultat.

Selskabet har indregnet investeringsejendommen i balancen til t. GBP 9.500, hvilket svare til afkastsats på 6,5 %. Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommen, idet en valuarvurdering af ejendommen fra juni 2014 vurderer, at ejendommens dagsværdi skal opgøres på baggrund af en afkastsats på 7,5 %, svarende til en dagsværdi på t. GBP 8.000. Vi tager som følge heraf forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, idet selskabets resultat for 2014 og egenkapital pr. 31. december 2014 efter vores vurdering opfattes begge skal reduceres med t.DKK 14.265.

## Afkræftende Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

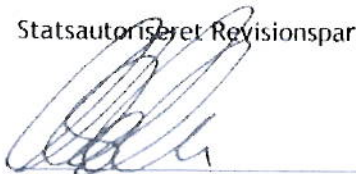
## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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 30. april 2015

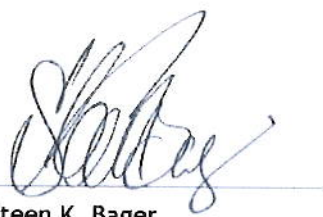
**Grant Thornton**

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  
Ulla Nielsen  
Carsten Hasselbalch

**Revision:**

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2014, et overskud på kr. 109.135 anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 1.198.900, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 6.582.796.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er i årsregnskabet optaget til en regnskabsmæssig værdi på GBP 9.500.000 (DKK 90.392.500), hvilket er en fastholdelse af værdien fra 2012. Værdien er fastslået ud fra afkastprocent på 6,50% med baggrund i den forventede lejeindtægt for 2015.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau med indeværende år.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

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

K/S Lakeside Hotel, UK

(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 anskaffessummen 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 anskaffessum 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

1. januar - 31. december 2014

K/S Lakeside Hotel, UK

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
Lejeindtægter		6.437.390	5.285
Driftsomkostninger	2	237.875	250
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.199.515</b>	<b>5.035</b>
Administrationsomkostninger	3	369.092	586
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>5.830.423</b>	<b>4.449</b>
Finansielle indtægter	4	3.376	40
Finansielle omkostninger	5	5.724.664	5.615
<b>Driftsresultat</b>		<b>109.135</b>	<b>-1.126</b>
Værdireguleringer	6	1.089.765	-351
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>		<b>1.198.900</b>	<b>-1.477</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		1.198.900	-1.477
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.198.900</b>	<b>-1.477</b>

## Balance

31.december 2014

K/S Lakeside Hotel, UK

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	90.392.500	84.735
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>90.392.500</u>	<u>84.735</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>90.392.500</u>	<u>84.735</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		516.240	166
Tilgodehavende Investorindskud		866.785	814
Andre tilgodehavender		157.353	181
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>1.540.378</u>	<u>1.161</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.226.269</u>	<u>2.944</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.766.647</u>	<u>4.105</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>95.159.147</u>	<u>88.840</u>

## Balance

31. december 2014

K/S Lakeside Hotel, UK

	Note	2014 kr.	2013 t.kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapital	8	30.839.600	26.724
Overført resultat	9	-24.257.104	-24.957
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>6.582.496</u>	<u>1.767</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	10	70.836.149	68.486
Pengeinstitutter	10	12.450.235	14.195
ApS Komplementarselskabet Lakeside Hotel, UK		140.732	162
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	11	<u>83.427.116</u>	<u>82.843</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	3.683.901	3.193
Anden gæld	12	1.465.634	1.037
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>5.149.535</u>	<u>4.230</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>88.576.651</u>	<u>87.073</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>95.159.147</u>	<u>88.840</u>

## Noter

K/S Lakeside Hotel, UK

### 1 Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

	2014 kr.	2013 t.kr
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Udenlandsk administrator	237.875	250
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>237.875</b>	<b>250</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Diverse administrationsomkostninger	1.227	5
Konsulent honorarer	143.456	60
Advokat	20.000	322
Udenlandsk advokathonorar	0	13
Selskabsadministration	143.557	131
Revisorhonorar	35.500	32
Udenlandsk revisorhonorar	20.552	19
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.800	4
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>369.092</b>	<b>586</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Valutakursgevinster	3.376	40
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.376</b>	<b>40</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, 1. prioritet (Nat IXIS, GBP)	4.517.196	4.272
Renter, 2. prioritet (Banklån)	841.182	902
Renter, kassekredit (Basisbank, DKK)	332.288	387
Renter, komplementar	18.356	21
Bankomkostninger/gebyrer	15.642	33
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>5.724.664</b>	<b>5.615</b>
<b>6 Værdiregulering</b>		
Kursregulering ejendom	5.657.250	-2.019
Kursregulering gæld i ejendom	-4.567.485	1.668
<b>Værdiregulering i alt</b>	<b>1.089.765</b>	<b>-351</b>

		2014 kr.	2013 t.kr
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>GBP</b>	<b>DKK</b>	
<b>Investeringsejendom</b>			
Kostpris pr. 1. januar	10.868.579	120.396.684	120.397
Kostpris pr. 31. december	10.868.579	120.396.684	120.397
Værdireguleringer pr. 1. januar	-1.368.579	-35.661.434	-33.643
Årets valutakursregulering	0	5.657.250	-2.019
Værdireguleringer pr. 31. december	-1.368.579	-30.004.184	-35.662
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>9.500.000</b>	<b>90.392.500</b>	<b>84.735</b>
<b>Valutakurs, statusdag</b>		<b>9,51</b>	<b>8,92</b>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>		<b>6,5%</b>	<b>6,75%</b>

Selskabets ejendom har som investeringsejendom et forventeligt afkastkrav på 6 - 8 %. Der er meget lille omsætning af denne type ejendomme, hvorfor der knytter sig en vis usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravet. I regnskabet er ejendommen optaget til 6,5 %.

<b>8 Kontant andel af stamkapital</b>		
<b>Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 267.236	26.723.600	22.265
Årets investorindbetalinger	4.116.000	4.459
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<b>30.839.600</b>	<b>26.724</b>
<b>Den hertil svarende stamkapital specificeres således:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 610.000	61.000.000	61.000
Egne kommanditanparter i stk.	11	11
<b>9 Overført resultat</b>		
<b>Overført resultat specificeres således:</b>		
Saldo 1. januar	-24.956.004	-24.945
Erstatning	0	1.465
Nedskrivning af investortilgodehavender	-500.000	0
Årets overførte resultat	1.198.900	-1.477
<b>Saldo 31. december</b>	<b>-24.257.104</b>	<b>-24.957</b>

	2014		2013
	kr.		t.kr
<b>10 Prioritetsgæld og pengeinstitutter</b>			
	<b>GBP</b>	<b>DKK</b>	
Nat IXIS, GBP	7.670.000	72.980.050	70.019
Banklån	0	13.990.235	15.855
<b>I alt</b>	<u>7.670.000</u>	<u>86.970.285</u>	<u>85.874</u>
<b>11 Langfristet gæld</b>			
Afdrag, der forfalder efter 5 år		69.877.760	72.185
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år		13.408.624	10.496
Langfristet del		83.286.384	82.681
Afdrag, der forfalder inden 1 år		3.683.901	3.193
<b>I alt</b>		<u>86.970.285</u>	<u>85.874</u>

Selskabets lån hos 1. prioriteten er igen i efteråret 2014 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	492.887	453
Skyldige renter	550.201	534
Skyldige omkostninger	90.187	50
Skyldig moms	332.359	0
<b>I alt</b>	<u>1.465.634</u>	<u>1.037</u>

### 13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 72.980 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. Ukendt dato udgør i alt tkr. 90.393 samt transport i lejeindtægter.

Af de likvide midler er t.kr. 775 håndpantset til fordel for långiver.

### 14 Eventualposter mv.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.

Selskabet har indgået en renteswapaftale i forbindelse med 1. prioriteten. Kontrakten forventes opretholdt til udløb. Forpligtelsen er negativ og udgør pr. 31. december 2014 t.kr. 4.692.