

Hotel Hillerød II K/S

Milnersvej 41
3400 Hillerød
CVR-nr. 12 15 21 91

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. oktober 2019

dirigent

John Jensen



MunkStrunge

statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Hotel Hillerød II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22. oktober 2019

Bestyrelse

Helge Andersen
formand

Ole Hansen

John Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hotel Hillerød II K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hotel Hillerød II K/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilside-sættelse 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Roskilde, den 22. oktober 2019

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32810

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hotel Hillerød II K/S
Milnersvej 41
3400 Hillerød

CVR-nr.: 12 15 21 91

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 27. november 1986

Hjemsted: Hillerød

Komplementar

Hotel Hillerød A/S

Bestyrelse

Helge Andersen, formand
Ole Hansen
John Jensen

Revision

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
Algade 50, 2. tv.
4000 Roskilde

Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejer hotelejeendommen Hotel Hillerød, der er beliggende på Milnersvej 41, 3400 Hillerød. Hotelejeendommen bortforpagtes til Hotel Hillerød A/S, som ejes af kommanditisterne i Hotel Hillerød II K/S.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede pengestrømme samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis og note 2. Afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af afkastkravet er baseret på skøn, jf. omtale heraf i regnskabets note 2 og 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 6.468.654, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 44.688.749.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hotel Hillerød II K/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Forpagtningsafgiften indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen samt administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Da kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, pålægges skatten komanditisterne, hvorfor der ikke er afsat skat i regnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalafkast ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
Nettoomsætning		7.505.961	6.998.930
Andre driftsindtægter		38.194	37.082
Andre eksterne omkostninger		-1.066.614	-881.203
Bruttoresultat		6.477.541	6.154.809
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-400.460	-466.948
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		6.077.081	5.687.861
Værdireguleringer af investeringsaktiver		600.000	0
Resultat før finansielle poster		6.677.081	5.687.861
Finansielle omkostninger	2	-208.427	-219.914
Resultat før skat		6.468.654	5.467.947
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		6.468.654	5.467.947

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte til kommanditister	4.160.000	4.160.000
Overført resultat	2.308.654	1.307.947
	6.468.654	5.467.947

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		63.400.000	62.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>464.650</u>	<u>865.110</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>63.864.650</u>	<u>63.665.110</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>63.864.650</u>	<u>63.665.110</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.387.961</u>	<u>1.880.930</u>
Tilgodehavender		<u>2.387.961</u>	<u>1.880.930</u>
Likvide beholdninger		<u>3.525.251</u>	<u>2.795.989</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.913.212</u>	<u>4.676.919</u>
Aktiver i alt		<u>69.777.862</u>	<u>68.342.029</u>

Balance 30. juni

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-17.888.000	-17.888.000
Indbetalt virksomhedskapital		8.112.000	8.112.000
Overført resultat		32.416.749	30.108.095
Foreslået udlodning til kommanditister		4.160.000	4.160.000
Egenkapital	4	44.688.749	42.380.095
Gæld til realkreditinstitutter		21.775.829	23.686.327
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.775.829	23.686.327
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.909.443	1.918.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til associerede virksomheder		1.050.000	0
Anden gæld		321.841	313.276
Periodeafgrænsningsposter		0	11.759
Deposita		7.000	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.313.284	2.275.607
Gældsforpligtelser i alt		25.089.113	25.961.934
Passiver i alt		69.777.862	68.342.029
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	50.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>158.427</u>	<u>219.914</u>
	<u>208.427</u>	<u>219.914</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. juli 2018	58.556.500	9.139.910
Kostpris 30. juni 2019	58.556.500	9.139.910
Opskrivninger 1. juli 2018	4.243.500	0
Årets opskrivninger	600.000	0
Opskrivninger 30. juni 2019	4.843.500	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	0	8.274.800
Årets afskrivninger	0	400.460
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	0	8.675.260
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	63.400.000	464.650
Afskrives over	- år	3-10 år

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdi er hovedsagligt baseret på data, som ikke er observerbare i markedet.

Det i 2018/19 anvendte afkastkrav udgør 7,5%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4,0 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Ikke indbetalt virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udlodning til kommanditis ter	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli 2018	26.000.000	-17.888.000	30.108.095	4.160.000	42.380.095
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.160.000	-4.160.000
Årets resultat	0	0	2.308.654	4.160.000	6.468.654
Egenkapital 30. juni 2019	26.000.000	-17.888.000	32.416.749	4.160.000	44.688.749

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.228.667	16.103.418
Mellem 1 og 5 år	7.547.162	7.582.909
Langfristet del	21.775.829	23.686.327
Inden for et år	1.909.443	1.918.572
	23.685.272	25.604.899

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat til kr. 63.400.000 beregnet på et forventet afkast for 2019/20 samt under hensyntagen til den fremtidige udvikling af Hillerød, bl.a. opførelse af et nyt supersygehus.

Trods ejendommens beliggenhed og gode vedligeholdelsesstand samt markedet generelt, er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.685, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 63.400.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

På ejendommen matr. 17 ag Trollesminde er der endvidere tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 18.000.000, som er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S. Ejerpantebrevet tjener tillige til sikkerhed for bankmellemværende i Hotel Hillerød A/S.