

Hotel Hillerød II K/S

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

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2022

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	11
Balance 30. juni	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 31. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 regnskabsbrugere 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 31. oktober 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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, 1. th. 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 8.235.834, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 60.586.983.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hotel Hillerød II K/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, pålignes skatten kommanditisterne, hvorfor der ikke er afsat skat i regnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		5.470.583	532.146
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-85.815</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		5.470.583	446.331
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>3.000.000</u>	<u>-180.672</u>
Resultat før finansielle poster		8.470.583	265.659
Finansielle omkostninger	3	<u>-234.749</u>	<u>-231.717</u>
Årets resultat		<u>8.235.834</u>	<u>33.942</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte til kommanditister	2.080.000	0
Overført resultat	<u>6.155.834</u>	<u>33.942</u>
	<u>8.235.834</u>	<u>33.942</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>60.000.000</u>	<u>57.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>60.000.000</u>	<u>57.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>60.000.000</u>	<u>57.000.000</u>
Andre tilgodehavender		3.041.051	283.621
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		<u>17.888.000</u>	<u>17.888.000</u>
Tilgodehavender		<u>20.929.051</u>	<u>18.171.621</u>
Likvide beholdninger		<u>1.152.246</u>	<u>640.553</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>22.081.297</u>	<u>18.812.174</u>
Aktiver i alt		<u>82.081.297</u>	<u>75.812.174</u>

Balance 30. juni

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		17.888.000	17.888.000
Overført resultat		14.618.983	8.463.149
Foreslået udlodning til kommanditister		2.080.000	0
Egenkapital		60.586.983	52.351.149
Gæld til realkreditinstitutter		16.172.663	18.008.008
Anden gæld		2.080.000	2.106.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	18.252.663	20.114.008
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.832.486	1.876.892
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Anden gæld		1.377.165	1.438.125
Deposita		7.000	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.241.651	3.347.017
Gældsforpligtelser i alt		21.494.314	23.461.025
Passiver i alt		82.081.297	75.812.174
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for ikke indbetalt virksomheds kapital	Overført resultat	Foreslået udlodning til kommanditis ter	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli 2021	26.000.000	17.888.000	8.463.149	0	52.351.149
Årets resultat	0	0	6.155.834	2.080.000	8.235.834
Egenkapital 30. juni 2022	26.000.000	17.888.000	14.618.983	2.080.000	60.586.983

Noter

	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsjendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>57.000.000</u>	<u>57.000.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>3.000.000</u>	<u>-180.672</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>60.000.000</u>	<u>57.000.000</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	57.881	55.125
Andre finansielle omkostninger	<u>176.868</u>	<u>176.592</u>
	<u>234.749</u>	<u>231.717</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli 2021	<u>60.747.486</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>60.747.486</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	-3.747.486
Årets værdireguleringer	<u>3.000.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>-747.486</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>60.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Det i 2021/22 anvendte afkastkrav udgør 7,5% vurderet ud fra en betragtning omkring beliggenhed og ejendommens anvendelse. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3,7 mio. kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Der er ingen tomgang idet hele ejendommen udlejes til samme lejer.

Indvendige vedligeholdelsesomkostninger afholdes af lejer.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.798.787	10.500.440
Mellem 1 og 5 år	<u>7.373.876</u>	<u>7.507.568</u>
Langfristet del	16.172.663	18.008.008
Inden for et år	<u>1.832.486</u>	<u>1.876.892</u>
	<u>18.005.149</u>	<u>19.884.900</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.080.000</u>	<u>2.106.000</u>
Langfristet del	<u>2.080.000</u>	<u>2.106.000</u>
Øvrig kortfristet anden gæld	<u>1.377.165</u>	<u>1.438.125</u>
Kortfristet del	<u>1.377.165</u>	<u>1.438.125</u>
	<u>3.457.165</u>	<u>3.544.125</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.005, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2022 udgør t.kr. 60.000.

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.