

# **K/S Slotshotellet, Aalborg**

**Hammershusgade 9  
2100 København**

**CVR-nr. 25 15 89 54**

**Årsrapport for 2022  
(24. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. maj 2023

---

Allan Jacobsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Slotshotellet, Aalborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2023

### Bestyrelse

Michael Kaa Andersen  
formand

Carsten Tilm

Peter Winther

Allan Jacobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kommanditisterne i K/S Slotshotellet, Aalborg*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Slotshotellet, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 fejlinformation, 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**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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 fejlinformation, 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 vor 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 tilsidesættelse 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 27. april 2023

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28679

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Slotshotellet, Aalborg  
Hammershusgade 9  
2100 København

CVR-nr.: 25 15 89 54

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Michael Kaa Andersen, formand  
Carsten Tilm  
Peter Winther  
Allan Jacobsen

### Komplementar

ApS Komplementarselskabet Slotshotellet, Aalborg

### Revision

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en DCF model. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,0% er dagsværdien for ejendommen kr. 148,6 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke værdien med hhv. ca. kr. -5,9 mio. og ca. kr. 6,5 mio.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 9.121.987, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 115.583.577, hvilket anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Slotshotellet, Aalborg for 2022 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 2022 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter ekskl. moms og driftsomkostninger omfattende ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, amortisering af realkreditlån samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedr. gældsforpligtelser.

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *Investeringsjendomme*

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.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en DCF 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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.913.537</b>	<b>-5.031.380</b>
Andre eksterne omkostninger		-556.023	-488.758
Tab på debitorer		<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.357.514</b>	<b>-6.520.138</b>
Andel af underskud i kapitalinteresser		-26.562	-1.608.796
Finansielle indtægter	1	6.121.150	0
Finansielle omkostninger		<u>-678.197</u>	<u>-956.547</u>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>7.773.905</b>	<b>-9.085.481</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.348.082</u>	<u>9.187.444</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.121.987</u></b>	<b><u>101.963</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>9.121.987</u>	<u>101.963</u>
		<b><u>9.121.987</u></b>	<b><u>101.963</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>148.600.000</u>	<u>140.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>148.600.000</u></b>	<b><u>140.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>148.600.000</u></b>	<b><u>140.000.000</u></b>
Tilgodehavender fra lejere		2.325.281	1.265.189
Andre tilgodehavender		37.894	0
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>0</u>	<u>2.047.755</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.363.175</u></b>	<b><u>3.312.944</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>5.287.145</u></b>	<b><u>13.407.075</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.650.320</u></b>	<b><u>16.720.019</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>156.250.320</u></b>	<b><u>156.720.019</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		8.865.000	8.865.000
Overført resultat		<u>106.718.577</u>	<u>97.596.590</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>115.583.577</u></b>	<b><u>106.461.590</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.381.359	44.334.794
ApS Komplementarselskabet Slotshotellet, Aalborg		<u>188.862</u>	<u>184.471</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>37.570.221</u></b>	<b><u>44.519.265</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.670.491	2.499.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser		333.922	3.053.953
Anden gæld		<u>1.092.109</u>	<u>185.507</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.096.522</u></b>	<b><u>5.739.164</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>40.666.743</u></b>	<b><u>50.258.429</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>156.250.320</u></b>	<b><u>156.720.019</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	8.865.000	97.596.590	106.461.590
Årets resultat	0	9.121.987	9.121.987
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>8.865.000</u></b>	<b><u>106.718.577</u></b>	<b><u>115.583.577</u></b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Kursregulering indfrielse lån	6.121.150	0
	<b><u>6.121.150</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.348.082	9.187.444
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>1.348.082</u></b>	<b><u>9.187.444</u></b>
<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b><u>1.348.082</u></b>	<b><u>9.187.444</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		101.357.000
Tilgang i årets løb		7.251.918
Kostpris 31. december 2022		<u>108.608.918</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		38.643.000
Årets værdireguleringer		1.348.082
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>39.991.082</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>148.600.000</u></b>
Afkastkrav til ejendom og inventar i procent (afkastkrav 2021 6,10%)		<u>6,00 %</u>



## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurdering af markedsniveaue. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år. Ejendomsværdien er fastsat med en DCF model, i tidligere år er der anvendt en afkastbaseret model. Værdiansættelsen er beregnet med udgangspunkt i den aftalte minimumsleje.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
Afkastprocent, %	5,75	6,00	6,25
Dagsværdi, mio. kr.	155,1	148,6	142,7
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	6,5	0,0	-5,9

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>4 Egenkapital</b>		
<b>Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2022	8.865.000	8.865.000
Årets investorindbetalinger	0	0
Årets udlodninger	0	0
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<b><u>8.865.000</u></b>	<b><u>8.865.000</u></b>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 445.000	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>1.155.836</u>	<u>1.064.616</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.334.794	37.381.359	1.670.491	30.502.870
ApS Komplementarselskabet Slotshotellet, Aalborg	<u>184.471</u>	<u>188.862</u>	<u>0</u>	<u>188.852</u>
	<b><u>44.519.265</u></b>	<b><u>37.570.221</u></b>	<b><u>1.670.491</u></b>	<b><u>30.691.722</u></b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat med kr. 82.044.000 til sikkerhed for realkreditlån på kr. 39.105.327. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 148.600.000.