

K/S Slotshotellet, Aalborg

**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 25 15 89 54

**Årsrapport for 2020
(22. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19. april 2021

Allan Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2021

Bestyrelse

Carsten Tilm
Formand

Michael Kaa Andersen

Peter Winther

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Frederiksberg, den 19. april 2021

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Slotshotellet, Aalborg
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr.: 25 15 89 54

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: København

Bestyrelse

Carsten Tilm, formand
Michael Kaa Andersen
Peter Winther

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Slotshotellet, Aalborg

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,5% er dagsværdien for ejendommen og inventar i alt kr. 130,8 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke værdien med hhv. ca. kr. -4,8 mio. og ca. kr. 5,2 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 7.495.366, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 106.359.627, hvilket anses for tilfredsstillende.

Tilbagegangen i indtjeningen hidrører i det væsentlige fra vores lejers konkurs i juli 2020 samt virkningen af nedlukningen af det danske samfund pga COVID-19. Heraf følger samtidig en reduceret indtjening på p-anlæg.

Værdireguleringen afspejler den midlertidige nedgang i driften, idet selskabets ejendom er vurderet på basis af uændret metode og afkastkrav.

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 2020 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 2020 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 anskaffessummen 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 anskaffessum 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 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.

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 norminel 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>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		5.309.772	9.347.402
Andre eksterne omkostninger		-1.090.241	-351.446
Tab på debitorer		<u>-2.326.079</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		1.893.452	8.995.956
Andel af underskud i kapitalinteresser		-281.038	0
Finansielle indtægter		168.524	199.318
Finansielle omkostninger		<u>-1.306.860</u>	<u>-625.387</u>
Ordinært resultat		474.078	8.569.887
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-7.969.444</u>	<u>2.574.000</u>
Årets resultat		<u>-7.495.366</u>	<u>11.143.887</u>
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>-7.495.366</u>	<u>11.143.887</u>
		<u>-7.495.366</u>	<u>11.143.887</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	121.700.000	129.669.444
Hotelinventar	3	<u>9.112.556</u>	<u>9.112.556</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>130.812.556</u>	<u>138.782.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>40.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>40.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>130.852.556</u>	<u>138.782.000</u>
Tilgodehavender fra lejere		528.708	709.233
Andre tilgodehavender		74.125	22.998
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>339.869</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>942.702</u>	<u>732.231</u>
Likvide beholdninger		<u>24.913.397</u>	<u>4.031.514</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>25.856.099</u>	<u>4.763.745</u>
Aktiver i alt		<u>156.708.655</u>	<u>143.545.745</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		8.865.000	8.865.000
Overført resultat		<u>97.494.627</u>	<u>104.989.993</u>
Egenkapital	4	<u>106.359.627</u>	<u>113.854.993</u>
Gæld til realkreditinstitutter		46.691.025	26.578.955
ApS Komplementarselskabet		<u>179.504</u>	<u>175.501</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>46.870.529</u>	<u>26.754.456</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.696.026	2.309.617
Leverandører af varer og tjenesteydelser		209.240	0
Gæld til Kapitalinteressere		45.921	0
Anden gæld		<u>527.312</u>	<u>626.679</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.478.499</u>	<u>2.936.296</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>50.349.028</u>	<u>29.690.752</u>
Passiver i alt		<u>156.708.655</u>	<u>143.545.745</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	8.865.000	104.989.993	113.854.993
Årets resultat	0	-7.495.366	-7.495.366
Egenkapital 31. december 2020	8.865.000	97.494.627	106.359.627

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-7.969.444	2.574.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-7.969.444	2.574.000
Værdireguleringer i alt	<u>-7.969.444</u>	<u>2.574.000</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020		92.244.444
Kostpris 31. december 2020		<u>92.244.444</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		37.425.000
Årets værdireguleringer		<u>-7.969.444</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>29.455.556</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>121.700.000</u>
Afkastkrav til ejendom og inventar i procent (afkastkrav 2019 6,67%)		<u>6,50 %</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 markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Værdiansættelsen er beregnet med udgangspunkt i den aftalte minimumsleje.

Budgetperioden udgør 13 år.

Den gennemsnitlige husleje i budgetperioden udgør 10.226 tkr.

De gennemsnitlige driftsomkostninger i budgetperioden udgør 918 tkr.

Den gennemsnitlige investering i budgetperioden er 1.154 tkr.

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, % - ejendom og inventar	6,25	6,50	6,75
Dagsværdi, mio. kr. - ejendom og inventar	136,0	130,8	126,0
Ændring i dagsværdi, mio. kr. - ejendom og inventar	5,2	0,0	-4,8

Noter**3 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Hotelinventar</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>9.112.556</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>9.112.556</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>9.112.556</u></u>

4 Egenkapital**Kontant andel af stamkapital**

Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Indbetalt stamkapital 1. januar 2020	8.865.000	8.865.000
Årets investorindbetalinger	0	0
Årets udlodninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant andel af stamkapital i alt	<u><u>8.865.000</u></u>	<u><u>8.865.000</u></u>

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><u>1.063.596</u></u>	<u><u>1.138.550</u></u>
---	-------------------------	-------------------------

Noter**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.578.955	46.691.025	2.696.026	39.392.725
ApS Komplementarselskabet	175.501	179.504	0	179.504
	<u>26.754.456</u>	<u>46.870.529</u>	<u>2.696.026</u>	<u>39.572.229</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 130.812.556.