

# **K/S Aspenäs Hotelopsparing**

Hammerhusgade 9, København Ø

**CVR-nr. 29 44 25 33**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 07/03 2018

---

Allan Jacobsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Aspenäs Hotelopsparing.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2018

### Bestyrelse

Peder E. Pedersen  
formand

Eddie Holstebro

Henrik Christensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kommanditisterne i K/S Aspenäs Hotelopsparing*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aspenäs Hotelopsparing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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**

Vores 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 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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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.

København, den 7. marts 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Aspenäs Hotelopsparing Hammerhusgade 9 København Ø
	CVR-nr.: 29 44 25 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 3. april 2006 Hjemsted: København
Bestyrelse	Peder E. Pedersen, formand Eddie Holstebro Henrik Christensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen beliggende: Seatons Alle 33, 44391 Lerum, Matr.nr. Aspenäs 2:25, Lerums Kommun, Älvsborgs Län.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen 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 7% er dagsværdien for ejendomme 81,8 mio. kr. Ændring i afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. 5,5 mio. kr. og ca. 6,3 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 6.253.193, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 20.936.209.

Årets resultat er påvirket af valutakurs- og dagsværdireguleringer på selskabets ejendom og gældsforpligtigelser.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>5.674.450</b>	<b>5.771.412</b>
Andre eksterne omkostninger		-510.108	-460.887
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5.164.342</b>	<b>5.310.525</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	3.207.826	-745.465
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.372.168</b>	<b>4.565.060</b>
Finansielle indtægter		243.645	231.610
Finansielle omkostninger		-2.362.620	-2.592.425
<b>Årets resultat</b>		<b>6.253.193</b>	<b>2.204.245</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.253.193	2.204.245
		<b>6.253.193</b>	<b>2.204.245</b>

## Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	81.756.029	80.164.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>81.756.029</b>	<b>80.164.900</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>81.756.029</b>	<b>80.164.900</b>
Andre tilgodehavender		79.807	587.321
Periodeafgrænsningsposter		8.289	31.397
<b>Tilgodehavender</b>		<b>88.096</b>	<b>618.718</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.042.647</b>	<b>2.294.231</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.130.743</b>	<b>2.912.949</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>84.886.772</b>	<b>83.077.849</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		9.150.237	9.150.237
Overført resultat		11.785.972	5.532.779
<b>Egenkapital</b>	1	<b>20.936.209</b>	<b>14.683.016</b>
Gæld til realkreditinstitutter		48.917.675	52.966.361
Anden gæld		9.553.441	10.084.818
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>58.471.116</b>	<b>63.051.179</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.838.468	2.811.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.539	316.078
Anden gæld		609.200	584.650
Periodeafgrænsningsposter		2.020.240	1.631.922
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.479.447</b>	<b>5.343.654</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>63.950.563</b>	<b>68.394.833</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>84.886.772</b>	<b>83.077.849</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	9.150.237	5.532.779	14.683.016
Årets resultat	0	6.253.193	6.253.193
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>9.150.237</b>	<b>11.785.972</b>	<b>20.936.209</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Egenkapital

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 44.000 fordelt på 100 kommandit anparter. Der er pr. 31. december 2017 indbetalt t.kr. 9.150 af stamkapitalen, således udgør resthæftelsen t.kr. 34.850.

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	3.857.130	0
Valutakursregulering af investeringsejendomme	-2.266.001	-3.491.700
	<b>1.591.129</b>	<b>-3.491.700</b>
Værdiregulering investeringsejendomme		
Valutakursreguleringer af finansielle forpligtelser	1.616.697	2.746.235
Valutakursreguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<b>1.616.697</b>	<b>2.746.235</b>
	<b>3.207.826</b>	<b>-745.465</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	88.036.072
Kostpris 31. december	88.036.072
Værdireguleringer 1. januar	-7.871.172
Valutakursregulering	-2.266.001
Årets værdireguleringer	3.857.130
Værdireguleringer 31. december	-6.280.043
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>81.756.029</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. -5,45 mio.kr. og 6,29 mio.kr.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	88.044.954	81.756.029	76.305.627
Ændring i dagsværdi	6.288.925	0	-5.450.402

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	55.482.050	51.469.176	2.551.501	37.285.496
Anden gæld	10.380.133	9.840.408	286.967	2.386.661
	<b>65.862.183</b>	<b>61.309.584</b>	<b>2.838.468</b>	<b>39.672.157</b>

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået en administrationsaftale, der kan opsiges med 3 måneders varsel til udløbet af et kalenderår. Den årlige administrationsomkostning udgør t.kr. 140.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på, t.kr. 51.469, er der givet pant selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 81.756.

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aspenäs Hotelopsparing for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

### 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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokat, konsulenter og revisor.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Ejendommen, som er erhvervet med formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg, præsenteres som 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.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kospris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer 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.

#### 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.

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.