

K/S Aspenäs Hotelopsparing

Hammerhusgade 9, København Ø

CVR-nr. 29 44 25 33

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14 / 15



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Aspenäs Hotelopsparing.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2016

Bestyrelse

Peder E. Pedersen
formand

Eddie Holstebro

Henrik Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Aspenäs Hotelopsparing

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aspenäs Hotelopsparing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 19. maj 2016

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Aspenäs Hotelopsparing Hammerhusgade 9 København Ø
	CVR-nr.: 29 44 25 33 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 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 formål er 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

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 7,20% er dagsværdien for ejendomme 83,6 mio kr. Ændring i afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. 6,7 mio. kr. og ca. 7,7 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 5.179.473, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 12.478.771.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		5.823.346	5.820.050
Andre eksterne omkostninger		-409.430	-389.123
Bruttoresultat		5.413.916	5.430.927
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-7.583.826	-857.914
Resultat før finansielle poster		-2.169.910	4.573.013
Finansielle indtægter		52.997	7.868
Finansielle omkostninger		-3.062.560	-3.840.988
Årets resultat		-5.179.473	739.893
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.179.473	739.893
		-5.179.473	739.893

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		83.656.600	88.772.800
Materielle anlægsaktiver	4	83.656.600	88.772.800
Anlægsaktiver i alt		83.656.600	88.772.800
Andre tilgodehavender		103.515	237.919
Periodeafgrænsningsposter		0	7.971
Tilgodehavender		103.515	245.890
Likvide beholdninger		2.627.560	2.115.041
Omsætningsaktiver i alt		2.731.075	2.360.931
Aktiver i alt		86.387.675	91.133.731

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		9.150.237	8.504.248
Overført resultat		3.328.534	8.508.008
Egenkapital	5	12.478.771	17.012.256
Gæld til realkreditinstitutter		57.412.710	58.213.769
Anden gæld		10.866.188	10.948.984
Langfristede gældsforpligtelser	6	68.278.898	69.162.753
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.208.058	2.351.753
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.704	4.992
Anden gæld		787.544	1.056.945
Periodeafgrænsningsposter		1.598.700	1.545.032
Kortfristede gældsforpligtelser		5.630.006	4.958.722
Gældsforpligtelser i alt		73.908.904	74.121.475
Passiver i alt		86.387.675	91.133.731
Finansiering	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Finansiering

Selskabets 1. prioritetsgæld er finansieret af LMN Finance Limited, der har overtaget gælden fra FS Property Finance A/S i 2015. 2. prioriteten er ligeledes finansieret af LMN Finance Limited, der har overtaget gælden fra oprindeligt Morsø Sparekasse. Selskabets ledelse har ingen indikationer på, at gælden opsiges indenfor de kommende år, ligesom alle låneaftaler og afdrag er overholdt.

Refinansieringen har medført en forbedret rente og afdragsprofil.

2 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 7,20% er dagsværdien for ejendomme 83,6 mio kr. Ændring i afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. 6,7 mio. kr. og ca. 7,7 mio. kr.

	2015 kr.	2014 kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-8.122.000	0
Valutakursregulering af investeringsejendomme	3.005.800	-5.650.000
	-5.116.200	-5.650.000
Værdiregulering investeringsejendomme		
Valutakursreguleringer af finansielle forpligtelser	-2.467.626	4.792.086
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	-2.467.626	4.792.086
	-7.583.826	-857.914

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen domme <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>88.036.072</u>
Kostpris 31. december	<u>88.036.072</u>
Værdiregulering 1. januar	736.728
Valutakursregulering	3.005.800
Årets opskrivninger	<u>-8.122.000</u>
Værdiregulering 31. december	<u>-4.379.472</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>83.656.600</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar	8.504.248	8.508.007	17.012.255
Indskud kommandister	645.989	0	645.989
Årets resultat	0	<u>-5.179.473</u>	<u>-5.179.473</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>9.150.237</u></u>	<u><u>3.328.534</u></u>	<u><u>12.478.771</u></u>

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 44.000 fordelt på 100 kommanditanparter á t.kr. 440. Der er pr. 31. december 2015 indbetalt t.kr. 9.150 af stamkapitalen, således udgør resthæftelsen t.kr. 34.850.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	58.412.491	60.415.317	3.002.607	45.991.587
Anden gæld	10.750.262	11.071.639	205.451	3.487.595
	69.162.753	71.486.956	3.208.058	49.479.182

7 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået en administrationsaftale, der tidligst kan opsiges i november 2016. Den årlige administrationsomkostning udgør t.kr. 235.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på, t.kr. 60.415, er der givet pant selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 83.657.

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aspenäs Hotelopsparing for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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 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 gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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.