

K/S Aspenäs Hotelopsparing

Hammerhusgade 9, København Ø

CVR-nr. 29 44 25 33

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. maj 2021

Allan
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 11. maj 2021

Bestyrelse

Peder E. Pedersen
Formand

Eddie Bützow Holstebro

Henrik Christensen

Michael Østerlund Madsen

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 2020, 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. 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 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets likviditet er anstrengt og vil formentlig kræve indbetaling af yderligere stamkapital fra kommanditisterne. Der henvises til note 1 i årsregnskabet for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 11. maj 2021

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 2020 Stiftet: 3. april 2006 Hjemsted: København
Bestyrelse	Peder E. Pedersen, formand Eddie Bützow Holstebro Henrik Christensen Michael Østerlund Madsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet 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

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en vurderingsrapport, udarbejdet af Nordic Hotel Consulting (NHC).

Selskabets ejendom har igennem flere år været lejet ud til en hoteloperatør. Lejekontrakten mellem selskabet og operatøren kunne tidligst opsiges den 30. april 2019 til ophør den 30. april 2021, hvilket operatøren har effektueret med fraflytning 30. april 2021.

Pr. 1. maj 2021 overtager selskabet selv driften af hotellet, og har i den forbindelse indgået management aftale med Nordic Hotel Consulting, om at de skal stå for den daglige drift af hotellet. Muligheden for at indgå en lejekontrakt med en ny operatør undersøges løbende.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på forudsætningen om, at de forventede indtægter i 2021 falder med 20% set i forhold til 2020, herunder forventer man en tomgang i seks måneder. Med baggrund heri, vil værdien af ejendommen ifølge Nordic Hotel Consulting udgøre 80-88 mio. SEK, baseret på et afkastkrav på 6,5%.

Ledelsen har, henset til den indgåede managementaftale og forventningerne hertil, samt til rapportens konklusioner, valgt at værdiansætte ejendommen til 86 mio. SEK, hvilket svarer til DKK 63 mio.

Kapitalberedskabet

Selskabets likviditet fra driften har i 2020 været tilstrækkelig til at dække selskabets betalingsforpligtelser. Der vil i 2021 forventeligt være behov for investorindskud for at afholde afdrag på prioritetsgælden.

Ledelsen og administrator arbejder aktivt på at finde en ny operatør og i mellemtiden optimere driften af hotellet. Selskabet har som nævnt indgået en managementaftale med Nordic Hotel Consulting om drift af hotellet i selskabets regi. Selskabets fremtidige indtægter er således afhængig af hoteldriften, herunder værelsesudlejning, konference aktivitet mv.

Selskabets indtægtsgrundlag i 2021 er således usikkert. Det er ledelsens vurdering at Nordic Hotel Consulting har tilstrækkeligt med erfaring og kompetencer til at drive hotellet. Derfor forventes det, at der vil genereres indtægter der er tilstrækkelige, sammen med investorernes indskud til at kunne afholde de løbende betalingsforpligtelser, herunder afdrag på gælden.

På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 12.545.669, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 11.712.675.

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	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		5.638.659	5.502.716
Andre eksterne omkostninger		-562.951	-355.991
Bruttoresultat		5.075.708	5.146.725
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-16.084.878	-2.263.799
Resultat før finansielle poster		-11.009.170	2.882.926
Finansielle indtægter		323.496	220.158
Finansielle omkostninger		-1.859.995	-2.180.150
Årets resultat		-12.545.669	922.934
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning		311.584	685.938
Overført resultat		-12.857.253	236.996
		-12.545.669	922.934

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	63.466.259	77.274.000
Materielle anlægsaktiver		63.466.259	77.274.000
Anlægsaktiver i alt		63.466.259	77.274.000
Andre tilgodehavender		95.313	261.067
Tilgodehavender		95.313	261.067
Likvide beholdninger		1.187.324	2.437.684
Omsætningsaktiver i alt		1.282.637	2.698.751
Aktiver i alt		64.748.896	79.972.751

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		9.150.236	9.150.237
Overført resultat		2.562.439	15.419.692
Egenkapital		11.712.675	24.569.929
Gæld til realkreditinstitutter		39.519.306	41.022.633
Anden gæld		8.592.902	8.633.820
Langfristede gældsforpligtelser	4	48.112.208	49.656.453
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.342.131	3.006.549
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.361	1.625
Anden gæld		988.188	1.136.417
Periodeafgrænsningsposter		534.333	1.601.778
Kortfristede gældsforpligtelser		4.924.013	5.746.369
Gældsforpligtelser i alt		53.036.221	55.402.822
Passiver i alt		64.748.896	79.972.751
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udlodning	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	9.150.236	15.419.692	0	24.569.928
Udlodning	0	0	-311.584	-311.584
Årets resultat	0	-12.857.253	311.584	-12.545.669
Egenkapital 31. december	9.150.236	2.562.439	0	11.712.675

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet fra driften har i 2020 været tilstrækkelig til at dække selskabets gælds forpligtelser. Der vil i 2021 forventeligt være øget behov for investorindskud for at dække afdrag på prioritetsgælden. Ledelsen og administrator arbejder aktivt på at få nye lejere. Der er i året indgået en managementaftale med NHC om at de skal stå for at drive hotellet fra 1. maj 2021, hvor tidligere lejer har opsagt dets lejemål. Selskabets fremtidige indtægt er således afhængig af, at NHC lykkes med at drive hotellet.

Det er ledelsen og administrators forventning, at der vil genereres indtægter tilstrækkeligt der sammen med investorenes indskud er i stand at kunne dække de kommende afdrag. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2020 kr.	2019 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-13.825.999	-1.692.480
Valutakursregulering af investeringsejendomme	-3.533.324	-1.250.160
	-17.359.323	-2.942.640
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	1.274.445	678.841
	-16.084.878	-2.263.799

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	88.036.072
Kostpris 31. december	88.036.072
Værdireguleringer 1. januar	-10.762.072
Valutakursregulering	-3.533.324
Årets værdireguleringer	-10.274.417
Værdireguleringer 31. december	-24.569.813
Regnskabsmæssig værdi 31. december	63.466.259

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en vurderingsrapport, udarbejdet af Nordic Hotel Consulting (NHC).

Lejekontrakten mellem selskabet og operatøren kunne tidligst opsiges den 30. april 2019 til ophør den 30. april 2021, hvilket operatøren har effektueret med forventet fraflytning 30. april 2021.

Selskabet har indgået en aftale med NHC der skal drive hotellet fra d. 1. maj 2021.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en rapport udarbejdet af NHC. Ifølge NHC vil værdiansættelsen være i intervallet 80-88 mio. SEK, baseret på et afkastkrav på 6,5%.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	43.757.714	42.440.435	2.921.129	29.901.769
Anden gæld	8.905.288	9.013.904	421.002	746.137
	52.663.002	51.454.339	3.342.131	30.647.906

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på, t.kr. 44.029, er der givet pant selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 63.466.

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aspenäs Hotelopsparing for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

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, konsulenter og revisor.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

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

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen 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 kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelssum 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 netto-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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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.