

K/S Aspenäs Hotelopsparing

Hammerhusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 44 25 33

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

René Berthelsen
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	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28. juni 2022

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 2100 København Ø CVR-nr.: 29 44 25 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 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 afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Selskabet har pr. 1. maj 2021 selv overtaget 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 i samarbejde med en ansat general manager.

Værdiansættelsen af ejendommen tager udgangspunkt i det skønnede fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 6,50% (6,50% i 2020) og ledelsen har på baggrund heraf valgt at værdiansætte ejendommen til 86 mio. SEK, hvilket svarer til DKK 62 mio.

Ledelsesberetning

Kapitalberedskabet

Driften af hotellet i 2021 har været negativt påvirket af perioder med delvis lukning grundet Covid-19 restriktioner i Sverige og selskabet har derfor også i relation hertil ydet en "huslejerabat" i forbindelse hermed. Ved overtagelsen af driften af hotellet har der været behov for at foretage nogle større investeringer bl.a. med henblik på sikring af de fremtidige aktiviteter på hotellet, hvilket også er afspejlet i købsprisen for hotellets aktiviteter. Endvidere har der likviditetsmæssigt været behov for at foretage indskud i forbindelse med overtagelse af det selskab hvor driften af hotellet er placeret i. Samlet set har selskabets kapitalberedskab sammen med likviditeten fra driften i 2021 ikke været tilstrækkelig til at dække selskabets investeringer og betalingsforpligtelser, hvorfor der har været foretaget investorindskud for at selskabet har kunne honorere de strategiske beslutninger og løbende forpligtelser.

Ledelsen og administrator arbejder aktivt på at finde en ny operatør og i mellemtiden optimere driften af hotellet. Selskaber har som nævnt indgået en managementaftale med Nordic Hotel Consulting om at bistå med drift af hotellet i selskabets regi og der er tillige ansat en ny general manager med en markant stærkere profil end der tidligere har været på hotellet i mange år. Selskabets fremtidige indtægter er naturligvis afhængige af hoteldriften, herunder værelsesudlejning, konference aktivitet mv.

Med udgangen af 1. kvartal 2022 er det meget positivt at kunne konstatere, at der allerede på dette tidlige tidspunkt af året er afholdte og bookede aktiviteter på hotellet svarende til 55% af årsbudgettet og dermed forventes der samlet set for 2022 både et positivt resultat og generering af positiv likviditet fra driften således, at dette vil være mere end tilstrækkelig, sammen med eventuelle yderligere investorindskud, til at kunne afholde de løbende betalingsforpligtelser, herunder afdrag på gælden og eventuelle yderligere investeringer og forbedringer på ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.244.785, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 12.562.406.

I årets løb har selskabet ydet en særlig huslejerabat til selskabets lejer grundet dennes negative påvirkning af periodevise lukninger grundet Covid-19 restriktioner. Endvidere har der i årets løb været afholdt ekstraordinære omkostninger til et konsulentfirma med henblik på fastholdelse og udbygning af hotellets aktiviteter og drift.

Henset til årets hændelser og begivenheder er ledelsen tilfreds med årets resultat.

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	2021	2020
		kr.	kr.
Lejeindtægter		4.486.131	5.638.659
Andre eksterne omkostninger		-981.475	-562.951
Bruttoresultat		3.504.656	5.075.708
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-406.816	-16.084.878
Resultat før finansielle poster		3.097.840	-11.009.170
Finansielle indtægter		122.080	323.496
Finansielle omkostninger		-1.975.135	-1.859.995
Årets resultat		1.244.785	-12.545.669
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning		395.054	311.584
Overført resultat		849.731	-12.857.253
		1.244.785	-12.545.669

Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	62.247.901	63.466.259
Materielle anlægsaktiver		62.247.901	63.466.259
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.896.374	0
Finansielle anlægsaktiver		1.896.374	0
Anlægsaktiver i alt		64.144.275	63.466.259
Andre tilgodehavender		120.269	95.313
Tilgodehavender		120.269	95.313
Likvide beholdninger		1.892.374	1.187.324
Omsætningsaktiver i alt		2.012.643	1.282.637
Aktiver i alt		66.156.918	64.748.896

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		9.150.236	9.150.236
Overført resultat		3.412.170	2.562.439
Egenkapital		12.562.406	11.712.675
Ansvarlig lån		7.187.500	0
Gæld til realkreditinstitutter		35.767.098	39.519.306
Anden gæld		5.859.486	8.592.902
Langfristede gældsforpligtelser	3	48.814.084	48.112.208
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	3.406.477	3.342.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.369	59.361
Anden gæld		892.695	988.188
Periodeafgrænsningsposter		471.887	534.333
Kortfristede gældsforpligtelser		4.780.428	4.924.013
Gældsforpligtelser i alt		53.594.512	53.036.221
Passiver i alt		66.156.918	64.748.896
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udlodning	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	9.150.236	2.562.439	0	11.712.675
Udlodning	0	0	-395.054	-395.054
Årets resultat	0	849.731	395.054	1.244.785
Egenkapital 31. december	9.150.236	3.412.170	0	12.562.406

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-13.825.999
Valutakursregulering af investeringsejendomme	-1.218.360	-3.533.324
Værdiregulering investeringsejendomme	-1.218.360	-17.359.323
Dagsværdiregulering af gæld	811.544	1.274.445
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	811.544	1.274.445
	-406.816	-16.084.878
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		88.036.072
Kostpris 31. december		88.036.072
Værdireguleringer 1. januar		-24.569.813
Valutakursregulering		-1.218.358
Årets værdireguleringer		0
Værdireguleringer 31. december		-25.788.171
Regnskabsmæssig værdi 31. december		62.247.901

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Selskabet har indgået aftale med NHC som fra 1. maj 2021 har overtaget driften af hotellet. Værdiansættelsen af ejendommen tager udgangspunkt i det skønnede fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 6,50% (6,50% i 2020) og ledelsen har på baggrund heraf valgt at værdiansætte ejendommen til 86 mio. SEK, hvilket svarer til DKK 62 mio.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lån	0	7.187.500	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	42.440.435	38.760.655	2.993.557	18.480.526
Anden gæld	9.013.904	6.272.406	412.920	0
	51.454.339	52.220.561	3.406.477	18.480.526

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på, t.kr. 38.761, er der givet pant selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 62.248.

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aspenäs Hotelopsparing for 2021 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Ansvarlig lån omfatter lån, hvor långiver har tilkendegivet at ville træde tilbage fra andre kreditorer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.