

K/S Aspenäs Hotelopsparing

Hammerhusgade 9, København Ø

CVR-nr. 29 44 25 33

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. marts 2020

Allan Jacobsen
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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2020

Bestyrelse

Peder E. Pedersen
formand

Eddie Bützow 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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 21. februar 2020

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 2019 Stiftet: 3. april 2006 Hjemsted: København
Bestyrelse	Peder E. Pedersen, formand Eddie Bützow Holstebro Henrik Christensen
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).

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. Operatøren har i en årrække haft underskud på driften af hotelvirksomhed fra selskabets ejendom, og derfor modtog selskabet ikke overraskende en opsigelse af lejeaftalen fra operatøren. Det er ledelsens opfattelse, at operatøren for år tilbage opgav Aspenäs som geografisk marked for at koncentrere sig om andre markeder.

På baggrund af opsigelsen og ledelsens vurdering af et uudnyttet potentiale af hoteldriften på stedet, har ledelsen indhentet en vurdering af hotellets drift, herunder værdien af ejendommen. Rapporten, der er udarbejdet af NHC, sammenholder en række nøgletal for hotellet i selskabets ejendom med en peer-gruppe af sammenlignelige hoteller i geografisk nærhed, bl.a. mht. belægningsprocent, indtjening pr. værelse mv. Rapporten konstaterer, at den markedsleje, en given operatør er i stand til at betale baseret på den nuværende drift, ligger væsentligt under den aktuelle leje (i den nu opsagte lejeaftale). Værdiansættes ejendommen ud fra forudsætningen om, at den eksisterende operatørs drift af hotellet er det, der kan opnås, vil værdien af ejendommen ifølge NHC udgøre 80-88 mio. SEK, baseret på et afkastkrav på 7,15%.

Værdiansættes ejendommen baseret på en husleje, der kan betales af en anden operatør, som gentænker og forbedrer hoteldriften på stedet, og som opnår gennemsnitlige nøgletal i forhold til peer-gruppen (mht. belægning mv.), så vil værdiansættelsen ifølge NHC være i intervallet 103-113 mio. SEK, baseret på et afkastkrav på 8,9%

Ledelsen har, henset til den opsagte lejeaftale og rapportens konklusioner, valgt at fastsætte ejendommens værdi, baseret på rapporten fra NHC, til 108 mio. SEK, hvilket svarer til den indregnede værdiansættelse af ejendommen på TDKK 77.274.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 922.934, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 24.569.929.

Ledelsesberetning

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	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		5.502.716	5.543.855
Andre eksterne omkostninger		-355.991	-788.975
Bruttoresultat		5.146.725	4.754.880
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-2.263.799	481.811
Resultat før finansielle poster		2.882.926	5.236.691
Finansielle indtægter		220.158	371.517
Finansielle omkostninger		-2.180.150	-2.211.484
Årets resultat		922.934	3.396.724
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning		685.938	0
Overført resultat		236.996	3.396.724
		922.934	3.396.724

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	77.274.000	80.216.640
Materielle anlægsaktiver		77.274.000	80.216.640
Anlægsaktiver i alt		77.274.000	80.216.640
Andre tilgodehavender		261.067	389.168
Periodeafgrænsningsposter		0	17.237
Tilgodehavender		261.067	406.405
Likvide beholdninger		2.437.684	2.809.941
Omsætningsaktiver i alt		2.698.751	3.216.346
Aktiver i alt		79.972.751	83.432.986

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		9.150.237	9.150.237
Overført resultat		15.419.692	15.182.696
Egenkapital		24.569.929	24.332.933
Gæld til realkreditinstitutter		41.022.633	44.436.556
Anden gæld		8.633.820	8.997.785
Langfristede gældsforpligtelser	3	49.656.453	53.434.341
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	3.006.549	2.835.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.625	127.154
Anden gæld		1.136.417	1.144.423
Periodeafgrænsningsposter		1.601.778	1.513.680
Deposita		0	44.689
Kortfristede gældsforpligtelser		5.746.369	5.665.712
Gældsforpligtelser i alt		55.402.822	59.100.053
Passiver i alt		79.972.751	83.432.986
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udlodning	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	9.150.237	15.182.696	0	24.332.933
Udlodning	0	0	-685.938	-685.938
Årets resultat	0	236.996	685.938	922.934
Egenkapital 31. december	9.150.237	15.419.692	0	24.569.929

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.692.480	1.671.180
Valutakursregulering af investeringsejendomme	-1.250.160	-3.210.570
	-2.942.640	-1.539.390
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	678.841	2.021.201
	-2.263.799	481.811

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	88.036.072
Kostpris 31. december	88.036.072
Værdireguleringer 1. januar	-7.819.432
Valutakursregulering	-1.250.160
Årets værdireguleringer	-1.692.480
Værdireguleringer 31. december	-10.762.072
Regnskabsmæssig værdi 31. december	77.274.000

Noter

Usikkerhed 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. Operatøren har i en årrække haft underskud på driften af hotelvirksomhed fra selskabets ejendom, og derfor modtog selskabet ikke overraskende en opsigelse af lejeaftalen fra operatøren. Det er ledelsens opfattelse, at operatøren for år tilbage opgav Aspenäs som geografisk marked for at koncentrere sig om andre markeder.

På baggrund af opsigelsen og ledelsens vurdering af et uudnyttet potentiale af hoteldriften på stedet, har ledelsen indhentet en vurdering af hotellets drift, herunder værdien af ejendommen. Rapporten, der er udarbejdet af NHC, sammenholder en række nøgletal for hotellet i selskabets ejendom med en peer-gruppe af sammenlignelige hoteller i geografisk nærhed, bl.a. mht. belægningsprocent, indtjening pr. værelse mv. Rapporten konstaterer, at den markedsleje, en given operatør er i stand til at betale baseret på den nuværende drift, ligger væsentligt under den aktuelle leje (i den nu opsagte lejeaftale). Værdiansættes ejendommen ud fra forudsætningen om, at den eksisterende operatørs drift af hotellet er det, der kan opnås, vil værdien af ejendommen ifølge NHC udgøre 80-88 mio. SEK, baseret på et afkastkrav på 7,15%.

Værdiansættes ejendommen baseret på en husleje, der kan betales af en anden operatør, som gentænker og forbedrer hoteldriften på stedet, og som opnår gennemsnitlige nøgletal i forhold til peer-gruppen (mht. belægning mv.), så vil værdiansættelsen ifølge NHC være i intervallet 103-113 mio. SEK, baseret på et afkastkrav på 8,9%

Ledelsen har, henset til den opsagte lejeaftale og rapportens konklusioner, valgt at fastsætte ejendommens værdi, baseret på rapporten fra NHC, til 108 mio. SEK, hvilket svarer til den indregnede værdiansættelse af ejendommen på TDKK 77.274.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	46.996.624	43.757.714	2.735.081	31.553.398
Anden gæld	9.273.483	8.905.288	271.468	1.443.453
	56.270.107	52.663.002	3.006.549	32.996.851

4 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 2019 udgør t.kr. 77.274.

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.