

K/S Aspenäs Hotelopsparing

Hammerhusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 44 25 33

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. maj 2023

Allan Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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 17. maj 2023

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 2022 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 består i at eje kapitalandele i datterselskaberne KB Lerum Aspenäs Hotelopsparing og Aspenäs Herrgård AB og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 10.627.892, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 25.367.750.

Det er konstateret, at årsrapporten for 2021 og tidligere år indeholder fejl, der bedømmes som en væsentlig fejl. Som konsekvens heraf er sammenligningstallene i årsrapporten for 2022 tilpasset. For en nærmere beskrivelse henvises til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

Ledelsen har besluttet at ændre praksis for måling af kapitalandele fra kostpris til indre værdi med henvisning til det retvisende billede. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for angivelse af den beløbsmæssige effekt af ændringen.

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	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttotab		-1.119.541	-815.869
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.756.908	6.849.591
Finansielle indtægter	1	334.739	328.017
Finansielle omkostninger		-344.214	-644.578
Årets resultat		10.627.892	5.717.161
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		262.831	395.054
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.099.558	6.849.591
Overført resultat		-734.497	-1.527.484
		10.627.892	5.717.161

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	31.100.353	21.968.850
Finansielle anlægsaktiver		31.100.353	21.968.850
Anlægsaktiver i alt		31.100.353	21.968.850
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.100.642	9.265.588
Andre tilgodehavender		403.384	0
Tilgodehavender		9.504.026	9.265.588
Likvide beholdninger		321.801	217.083
Omsætningsaktiver i alt		9.825.827	9.482.671
Aktiver i alt		40.926.180	31.451.521

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		9.439.397	9.150.236
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.804.479	20.072.475
Overført resultat		-10.876.126	-12.187.929
Egenkapital		25.367.750	17.034.782
Ansvarlig lånekapital		9.437.502	7.187.500
Anden gæld		5.408.124	6.448.308
Langfristede gældsforpligtelser	3	14.845.626	13.635.808
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	593.383	643.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.421	9.369
Anden gæld		30.000	127.681
Kortfristede gældsforpligtelser		712.804	780.931
Gældsforpligtelser i alt		15.558.430	14.416.739
Passiver i alt		40.926.180	31.451.521
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	9.150.236	0	3.412.170	0	12.562.406
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	13.200.601	-13.200.601	0	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	4.472.376	0	0	4.472.376
Korrigeret egenkapital 1. januar	9.150.236	17.672.977	-9.788.431	0	17.034.782
Udlodning	0	0	0	-262.831	-262.831
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-1.968.056	-353.198	0	-2.321.254
Årets indskud	289.161	0	0	0	289.161
Årets resultat	0	0	-734.497	262.831	-471.666
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	11.099.558	0	0	11.099.558
Egenkapital 31. december	9.439.397	26.804.479	-10.876.126	0	25.367.750

Noter

	2022	2021		
	kr.	kr.		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	311.163	316.256		
Andre finansielle indtægter	23.576	11.761		
	334.739	328.017		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar	4.295.873	1		
Tilgang i årets løb	0	4.295.872		
Kostpris 31. december	4.295.873	4.295.873		
Værdireguleringer 1. januar	17.672.977	11.744.531		
Valutakursregulering	-1.968.055	-225.943		
Årets resultat	11.753.663	6.154.389		
Udbytte modtaget	-654.105	0		
Værdireguleringer 31. december	26.804.480	17.672.977		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	31.100.353	21.968.850		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	7.187.500	9.437.502	0	0
Anden gæld	7.092.189	6.001.507	593.383	0
	14.279.689	15.439.009	593.383	0
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til LMN, præsenteret som anden gæld, på t.kr. 5.942, er der givet pant selskabets anparter i datterselskabet KB Lerum Aspenäs Hotelopsparing, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 23.623.				

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.

Væsentlig fejl i årsrapporten samt ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2021 og tidligere år indeholder væsentlig fejlinformation. Ejendommen beliggende Seatons Alle 33, 44391 Lerum, Matr.nr. Aspenäs 2:25, Lerums Kommun, Älvsborgs Län og driften heraf har været indregnet i årsrapporten for selskabet. Ejendommen tilhører retteligt det 100% ejede datterselskab KB Lerum Aspenäs Hotelopsparing.

I regnskabsåret 2021 erhvervede K/S Aspenäs Hotelopsparing 100% af aktierne i datterselskabet Aspenäs Herrgård AB. Kapitalandelene var i årsrapporten 2021 indregnet til denne kostpris, men som følge af ovenstående, har ledelsen besluttet at ændre praksis for måling af kapitalandele med henvisning til det retvisende billede.

Fejl og ændring af regnskabspraksis er korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt direkte på egenkapitalen pr. 1. januar 2022. Sammenligningstallene er tilpasset.

Korrektionen af den væsentlige fejl medfører ingen ændring i årets resultat for 2021, en reduktion af balancesummen pr. 31. december 2021 med t.kr. 39.178 samt en uændret egenkapitalen pr. 31. december 2021.

Effekten som følge af ændring af regnskabspraksis for måling af kapitalandele udgør en forøgelse af årets resultat for 2021 med t.kr. 4.472, en forøgelse af balancesummen pr. 31. december 2021 med t.kr. 4.472 samt en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2021 med t.kr. 4.472.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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

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.

Udenlandske dattervirksomheder anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet.