

K/S Proark Cardiff North Hotel

**Hammershusgade 9
2100 København Ø**

CVR-nr. 29 93 33 83

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 24. maj 2019

Jes Vengard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Proark Cardiff North Hotel.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2019

Bestyrelse

Michael Brag
formand

Michael Kaa Andersen
næstformand

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Proark Cardiff North Hotel
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 93 33 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: København

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Proark Cardiff North Hotel

Bestyrelse

Michael Brag, formand
Michael Kaa Andersen, næstformand

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter udlejning af selskabets hotelejendom beliggende i Cardiff, Wales.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 31.785.274, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.645.449.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

For 2019 forventes en fortsat uændret drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Proark Cardiff North Hotel for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommandirister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsjendomme

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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 en investeringsejendom.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer 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 markedspris m.v.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Lejeindtægter ejendom		3.528.522	5.749.096
Andre eksterne omkostninger		<u>-667.433</u>	<u>-1.190.799</u>
Bruttoresultat		2.861.089	4.558.297
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-3.805.879</u>
Resultat før finansielle poster		2.861.089	752.418
Finansielle indtægter	1	32.363.396	1.530.635
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.439.211</u>	<u>-3.103.126</u>
Årets resultat		<u>31.785.274</u>	<u>-820.073</u>
Overført resultat		<u>31.785.274</u>	<u>-820.073</u>
		<u>31.785.274</u>	<u>-820.073</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>41.359.500</u>	<u>41.956.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>41.359.500</u>	<u>41.956.000</u>
Deposita		<u>338.255</u>	<u>343.133</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>338.255</u>	<u>343.133</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>41.697.755</u>	<u>42.299.133</u>
Tilgodehavende leje		0	355.678
Andre tilgodehavender		<u>9.831</u>	<u>27.851</u>
Tilgodehavender		<u>9.831</u>	<u>383.529</u>
Likvide beholdninger		<u>2.709.919</u>	<u>974.980</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.719.750</u>	<u>1.358.509</u>
Aktiver i alt		<u><u>44.417.505</u></u>	<u><u>43.657.642</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		<u>-22.354.551</u>	<u>-54.139.823</u>
Egenkapital	4	<u>2.645.449</u>	<u>-29.139.823</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>19.968.343</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>19.968.343</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	52.477.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		306.377	104.564
Anden gæld		106.179	475.760
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.391.157</u>	<u>19.739.758</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.803.713</u>	<u>72.797.465</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>41.772.056</u>	<u>72.797.465</u>
Passiver i alt		<u>44.417.505</u>	<u>43.657.642</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.981	1.530.635
Værdiregulering gæld	<u>32.359.415</u>	<u>0</u>
	<u>32.363.396</u>	<u>1.530.635</u>

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.813	0
Andre finansielle omkostninger	3.260.422	3.103.126
Valutakurstab	<u>176.976</u>	<u>0</u>
	<u>3.439.211</u>	<u>3.103.126</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsj endomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>137.484.313</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>137.484.313</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	<u>96.124.813</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>96.124.813</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>41.359.500</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Investeringsej endomme</u>
Ejendomsværdi GBP	<u>5.000.000</u>

Ved opgørelsen af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastkravet er vurderet af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	25.000.000	-54.139.825	-29.139.825
Årets resultat	0	31.785.274	31.785.274
Egenkapital 31. december 2018	25.000.000	-22.354.551	2.645.449

	2018	2017
Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2018	25.000.000	25.000.000
Årets investorindbetalinger	0	0
Årets udlodninger	0	0
Kontant andel af stamkapital i alt	25.000.000	25.000.000
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
250 kommanditanparter á kr. 100.000	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør:	<u>10.582</u>	<u>-116.559</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018 kr.	2017 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	19.968.343	0
Langfristet del	19.968.343	0
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	306.377	104.564
Kortfristet del	306.377	104.564
	20.274.720	104.564

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 41.359.500.