
Hotellinvest DK 1 ApS

Kildehøjvej 27, c/o Nordic Hotel Consulting, 3460
Birkerød

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 10 99 84 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/4 2016

Nils Erik Sixten Lindberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hotellinvest DK 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. april 2016

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Jonas Sören Törner

Lia Nõu

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hotellinvest DK 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hotellinvest DK 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 18. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

James Liang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hotellinvest DK 1 ApS Kildehøjvej 27 c/o Nordic Hotel Consulting 3460 Birkerød CVR-nr.: 10 99 84 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Rudersdal Kommune
Direktion	Nils Erik Sixten Lindberg Jonas Sören Törner Liia Nõu
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1259 København K
Pengeinstitut	SEB Bank Postboks 100 0900 København C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i og udlejning af hotelejendomme.

Selskabet ejer 3 ejendomme beliggende i henholdsvis Glostrup, Hvidovre og Kolding, hvorfra der drives hotelvirksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 17.567 og udviser en egenkapital på TDKK 120.497. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for at være tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat for 2016 på tilsvarende niveau som for 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning		25.846	23.574
Andre driftsindtægter		0	1.192
Andre eksterne omkostninger		-2.263	-2.575
Bruttoresultat		23.583	22.191
Af- og nedskrivninger		-4.238	-3.913
Andre driftsomkostninger		-3.268	-3.694
Resultat før finansielle poster		16.077	14.584
Finansielle indtægter	1	7.597	5.686
Finansielle omkostninger	2	-2.518	-3.118
Resultat før skat		21.156	17.152
Skat af årets resultat	3	-3.589	-3.463
Årets resultat		17.567	13.689

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	11.500
Overført resultat		17.567	2.189
		17.567	13.689

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger		138.025	127.234
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	248
Materielle anlægsaktiver	4	138.025	127.482
Anlægsaktiver		138.025	127.482
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		168.396	151.430
Andre tilgodehavender		1.205	2.002
Periodeafgrænsningsposter		2.044	1.780
Tilgodehavender		171.645	155.212
Likvide beholdninger		2.396	17.288
Omsætningsaktiver		174.041	172.500
Aktiver		312.066	299.982

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		20.000	20.000
Overført resultat		100.497	82.930
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	11.500
Egenkapital	5	120.497	114.430
Hensættelse til udskudt skat		19.601	18.150
Hensatte forpligtelser		19.601	18.150
Gæld til realkreditinstitutter		152.000	155.200
Anden gæld		69	96
Langfristede gældsforpligtelser	6	152.069	155.296
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.200	3.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.832	2.177
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.567	3.362
Selskabsskat		3.263	2.330
Anden gæld		37	1.037
Kortfristede gældsforpligtelser		19.899	12.106
Gældsforpligtelser		171.968	167.402
Passiver		312.066	299.982
Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.593	5.676
Andre finansielle indtægter	4	10
	7.597	5.686
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.518	3.118
	2.518	3.118
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.263	2.330
Årets udskudte skat	1.451	1.133
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.125	0
	3.589	3.463
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	234.058	248
Tilgang i årets løb	14.781	0
Overførsler i årets løb	248	-248
Kostpris 31. december	249.087	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	106.824	0
Årets afskrivninger	4.238	0
Ned- og afskrivninger 31. december	111.062	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	138.025	0

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
		TDKK	TDKK	
Egenkapital 1. januar	20.000	82.930	11.500	114.430
Betalt ordinært udbytte	0	0	-11.500	-11.500
Årets resultat	0	17.567	0	17.567
Egenkapital 31. december	20.000	100.497	0	120.497

Selskabskapitalen består af 20.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	TDKK	TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	152.000	155.200
Langfristet del	152.000	155.200
Inden for 1 år	3.200	3.200
	155.200	158.400
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	69	96
Langfristet del	69	96
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	37	1.037
	106	1.133

Noter til årsregnskabet

7 Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser

Eventualforpligtelser

Pandox-koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Hotellus Danmark A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 150.000 t.kr. med pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for koncernens lån hos selskabets bankforbindelse.

Selskabet er fællesregistreret for moms med Hotellinvest DK 2 ApS, Hotellinvest Holding DK 1 ApS og Hotellinvest Holding DK 2 ApS, og hæfter som følge heraf solidarisk for momsen.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Hotellinvest Holding DK 1 ApS

Selskabets ultimative moderselskab er Pandox AB, Stockholm.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Pandox AB, Sweden.

Koncernrapporten for Pandox AB, Sweden kan rekvireres på følgende adresse:

Pandox AB
Box 5364
SE 102 49 Stockholm, Sverige

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hotellinvest DK 1 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter fakturerede lejeindtægter fra hotelejendomme med tillæg eller fradrag af reguleringer af endeligt opgjorte lejeindtægter for året før.

Nettoomsætningen indregnes i den periode som huslejen dækker.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der direkte kan henføres til driften af de af selskabet ejede og udlejede ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder renter fra tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt godtgørelser og tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Pandox-koncernens danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, installationer og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Ombygning og installationer	10-30 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansieringsomkostninger i byggeperioden vedrørende ny investeringer indregnes i balancen indtil ibrugtagningen. Herefter indregnes finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.