

## **Hotel Hillerød II K/S**

Milnersvej 41  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 12 15 21 91

### **Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/10 2016

**Dirigent**

John Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Hotel Hillerød II K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. oktober 2016

## **Bestyrelse**

Helge Andersen  
formand

Ole Hansen

John Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejerne i Hotel Hillerød II K/S***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Hotel Hillerød II K/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 6. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Glostrup, den 27. oktober 2016

BACH  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hotel Hillerød II K/S Milnersvej 41 3400 Hillerød  CVR-nr.: 12 15 21 91 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 27. november 1986 Hjemsted: Hillerød
<b>Komplementar</b>	Hotel Hillerød A/S
<b>Bestyrelse</b>	Helge Andersen, formand Ole Hansen John Jensen
<b>Revision</b>	BACH Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Hovedvejen 94, 1. sal 2600 Glostrup
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet ejer hotelejendommen Hotel Hillerød, der er beliggende på Milnersvej 41, 3400 Hillerød. Hotelejendommen bortforpagtes til Hotel Hillerød A/S, som ejes af kommanditisterne i Hotel Hillerød II K/S.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom er værdiansat til kr. 64.000.000 beregnet på et gennemsnitligt afkast for regnskabsårene 2011/12, 2012/13, 2013/14, 2014/15, 2015/16 og budget 2016/17 samt under hensyntagen til den fremtidige udvikling af Hillerød, bl.a. opførelse af et nyt supersygehus samt at der ikke er andre hoteller i området.

Trods ejendommens beliggenhed og gode vedligeholdelsesstand samt markedet generelt, er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 5.778.228, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 38.466.352.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Hotel Hillerød II K/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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**

Forpagtningsafgift indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen samt administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Da kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, pålignes skatten komanditisterne, hvorfor der ikke er afsat skat i regnskabet.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalafkast ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Gældsforpligtelser

De ved investeringsejendommenes forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>7.378.866</b>	<b>10.259.797</b>
Andre driftsindtægter		34.953	33.935
Andre eksterne omkostninger		<u>-854.881</u>	<u>-674.220</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.558.938</b>	<b>9.619.512</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-90.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>6.558.938</b>	<b>9.529.512</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-685.206</u>	<u>-395.887</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.873.732</b>	<b>9.133.625</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>357.470</u>	<u>1.918.755</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.231.202</b>	<b>11.052.380</b>
Finansielle indtægter		53.723	0
Finansielle omkostninger		<u>-506.697</u>	<u>-453.960</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.778.228</u></b>	<b><u>10.598.420</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte til kommanditister		2.080.000	7.280.000
Overført resultat		<u>3.698.228</u>	<u>3.318.420</u>
		<b><u>5.778.228</u></b>	<b><u>10.598.420</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		64.000.000	64.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.885.430</u>	<u>1.617.148</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>65.885.430</u></b>	<b><u>65.617.148</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>65.885.430</u></b>	<b><u>65.617.148</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>1.812.589</u>	<u>5.582.752</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.812.589</u></b>	<b><u>5.582.752</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>446.777</u></b>	<b><u>1.936.842</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.259.366</u></b>	<b><u>7.519.594</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>68.144.796</u></b>	<b><u>73.136.742</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		26.000.000	26.000.000
Ikke indbetalt stamkapital		-17.888.000	-17.888.000
Indbetalt stamkapital		8.112.000	8.112.000
Overført resultat		28.274.352	24.576.124
Foreslået udlodning til kommanditister		2.080.000	7.280.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>38.466.352</u></b>	<b><u>39.968.124</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.983.561	29.517.679
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>27.983.561</u></b>	<b><u>29.517.679</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.410.084	1.808.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	30.000
Anden gæld		252.799	1.805.381
Deposita		7.000	7.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.694.883</u></b>	<b><u>3.650.939</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>29.678.444</u></b>	<b><u>33.168.618</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>68.144.796</u></b>	<b><u>73.136.742</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>0</u>	<u>90.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>90.000</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsej	Andre anlæg,
	endomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
Kostpris 1. juli 2015	59.756.499	8.186.422
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>953.488</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>59.756.499</u>	<u>9.139.910</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	<u>4.243.501</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>4.243.501</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	0	6.615.941
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>638.539</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>0</u>	<u>7.254.480</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u><b>64.000.000</b></u>	<u><b>1.885.430</b></u>
Afskrives over	<u>- år</u>	<u>3-10 år</u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udlodning til kommanditis</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli 2015	26.000.000	-17.888.000	24.576.124	7.280.000	39.968.124
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-7.280.000	-7.280.000
Årets resultat	0	0	3.698.228	2.080.000	5.778.228
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>26.000.000</b>	<b>-17.888.000</b>	<b>28.274.352</b>	<b>2.080.000</b>	<b>38.466.352</b>

I henhold til vedtægternes § 3 er kommanditselskabet stiftet med en stamkapital på kr. 26.000.000 fordelt på 104 anparter á kr. 250.000.

Af stamkapitalen er kr. 8.112.000 indbetalt kontant, hvilket svarer til kr. 78.000 pr. anpart.

Hotel Hillerød A/S er som komplementar fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle kommanditselskabets forpligtelser.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	20.494.659	21.805.024
Mellem 1 og 5 år	7.488.902	7.712.655
Langfristet del	27.983.561	29.517.679
Inden for et år	1.410.084	1.808.558
	<b>29.393.645</b>	<b>31.326.237</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.394, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 64.000.

## Noter til årsrapporten

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

På ejendommen matr. 17 ag Trollesminde er der endvidere tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 18.000.000, som er deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S. Ejerpantebrevet tjener tillige til sikkerhed for bankmellemværender i Hotel Hillerød A/S.

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat til kr. 64.000.000 beregnet på et gennemsnitligt afkast for regnskabsårene 2011/12, 2012/13, 2013/14, 2014/15, 2015/16 og budget 2016/17 samt under hensyntagen til den fremtidige udvikling af Hillerød, bl.a. opførelse af et nyt supersygehus samt at der ikke er andre hoteller i området.

Trods ejendommens beliggenhed og gode vedligeholdelsesstand samt markedet generelt, er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.