

Fonden Kolding Hotel Apartments

Kedelsmedgangen 2, 6000 Kolding
CVR-nr. 16 35 19 38

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på
bestyrelsesmøde, d. 03.05.16

Ivan Bundgård Sørensen
Dirigent

Fondsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 19

Fonden

Fonden Kolding Hotel Apartments
Binavn: Fonden Kolding Byferie
Kedelsmedgangen 2
6000 Kolding
Telefon: 75 54 18 00
Hjemsted: Kolding
CVR-nr.: 16 35 19 38
Stiftet: 1. september 1992
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Ivan Bundgård Sørensen, formand
Silja Alisch
Edel Lund Clausen

Direktion

Jeanette Therkildsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Fonden Kolding Hotel Apartments.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Kolding, den 3. maj 2016

Direktionen

Jeanette Therkildsen

Bestyrelsen

Ivan Bundgård Sørensen
Formand

Silja Alisch

Edel Lund Clausen

Til bestyrelsen i Fonden Kolding Hotel Apartments

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Kolding Hotel Apartments for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 fondens 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 fondens 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 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 3. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Larsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Fondens aktiviteter består i på almen vis, at drive Kolding Hotel Apartments til gavn for lønmodtagere.

Udviklingen i fondens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 694.525 mod DKK 328.671 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 38.328.601.

Markedssituationen i 2015, for overnatninger i Kolding området, var karakteriseret ved en fortsat hård konkurrence med stigende overnatningsudbud og en samlet set svag udvikling i efterspørgslen. Dog har der været en behersket positiv udvikling i efterspørgslen efter erhvervsovernatninger sammenlignet med 2014.

Resultatet er bedre end såvel året før og budget, men ledelsen finder årets resultat for mindre tilfredsstillende set i forhold til Kolding Hotel Apartments langsigtede indtjeningsmål.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke fondens finansielle stilling væsentligt.

Fondens vedtægter bestemmer, at bestyrelsen skal bestå af 4 medlemmer. Et af medlemmerne i bestyrelsen udtrådte af bestyrelsen med virkning pr. 31.03.2016. Bestyrelsen har straks iværksat en proces for udvælgelse og indstilling af kandidater til bestyrelsen. Emnet om nyt bestyrelsesmedlem er på dagsordenen til bestyrelsesmødet den 03.05.2016 og igen til bestyrelsesmødet i juni måned, hvorefter et nyt bestyrelsesmedlem forudsætningsvist kan indtræde i bestyrelsen, som herefter igen vil være fuldtallig i overensstemmelse med vedtægterne.

Fondens forventede udvikling

Resultatmæssigt forventes 2016 at være på niveau med 2015.

Redegørelse for uddelingspolitik

Vedtægterne bestemmer, at fondens formål er at opføre og på almennyttig vis at drive Kolding Hotel Apartments til gavn for lønmodtagere. Fonden har endvidere til formål i Kolding Kommune på almennyttig vis at bidrage til udviklingen af gode, attraktive og aktive feriemuligheder for lønmodtagere. Fondens midler anvendes til at vedligeholde og drive Kolding Hotel Apartments for derved at skabe gode, attraktive og aktive feriemuligheder samt oplevelser for gæsterne. Det er fondens politik at fortsætte denne drift i overensstemmelse med formålet, og ikke foretage kontante uddelinger.

Redegørelse for god fondsledelse

Fonden følger alle anbefalinger for god fondsledelse med undtagelse af nedennævnte:

Fonden oplyser navne på medlemmer af bestyrelsen i fondsoplysningerne i årsrapportens side 3. Fonden oplyser ikke om sammensætningen af bestyrelsen, da bestyrelsen ikke anser det for nødvendigt, som følge af at Fonden Kolding Hotel Apartments driver en mindre hotelvirksomhed.

Fonden har ikke fastsat en aldersgrænse for medlemmerne af bestyrelsen, som offentliggøres i ledelsesberetningen eller på fondens hjemmeside. Bestyrelsen har valgt ikke at fastsætte en aldersgrænse for bestyrelsesmedlemmer, da et bestyrelsesmedlem i henhold til vedtægterne højst kan være medlem af bestyrelsen i en uafbrudt periode på 8 år.

Medlemmerne af fondens bestyrelse modtager et fast vederlag. Derudover kan bestyrelsen modtage bonus. Den bonusordning som fonden har aftalt med medarbejderne og direktionen kan med baggrund i forudfastsatte omsætning- og resultatmål udløse en bonus til medarbejdere og direktion på fra 50% af en månedsløn til maksimalt 125% af en månedsløn. Bestyrelsen har udstrakt bonusordningen med medarbejderne og direktionen til også at gælde for bestyrelsen, hvorefter bestyrelsen på grundlag af principperne i samme forudfastsatte omsætnings- og resultatmål kan modtage en bonus på fra 25% af det årlige faste bestyrelsesvederlag til maksimalt 50% af det årlige faste vederlag. Bestyrelsen finder dette acceptabelt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	7.083.799	6.527.756
1 Personaleomkostninger	-4.929.527	-4.286.798
	2.154.272	2.240.958
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-518.451	-489.970
	1.635.821	1.750.988
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	-78.684	660.673
Andre finansielle indtægter	37	80.002
Andre finansielle omkostninger	-808.152	-2.087.651
	-886.799	-1.346.976
	749.022	404.012
Skat af årets resultat	-54.497	-75.341
	694.525	328.671
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	694.525	328.671
	694.525	328.671

	31.12.15	31.12.14
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Grunde og bygninger	74.847.067	74.745.382
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	235.750	304.483
Materielle anlægsaktiver i alt	75.082.817	75.049.865
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.487.140	10.848.985
Andre tilgodehavender	3.000	3.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	10.490.140	10.851.985
Anlægsaktiver i alt	85.572.957	85.901.850
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	40.250	27.500
Varebeholdninger i alt	40.250	27.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	590.968	450.883
Tilgodehavende fondsskat	26.304	30.659
Andre tilgodehavender	24.733	252.029
Periodeafgrænsningsposter	94.364	131.853
Tilgodehavender i alt	736.369	865.424
Likvide beholdninger	54.184	53.683
Omsætningsaktiver i alt	830.803	946.607
Aktiver i alt	86.403.760	86.848.457

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Grundkapital	300.000	300.000
	Øvrige reserver	1.800.000	1.800.000
	Overført resultat	36.228.601	35.534.076
2	Egenkapital i alt	38.328.601	37.634.076
	Hensættelser til udskudt skat	1.912.784	1.858.287
	Hensatte forpligtelser i alt	1.912.784	1.858.287
	Gæld til realkreditinstitutter	41.298.630	42.303.560
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.298.630	42.303.560
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.004.930	999.766
	Gæld til kreditinstitutter	1.665.829	2.452.706
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	52.725	52.725
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	869.698	965.598
	Anden gæld	1.270.563	581.739
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.863.745	5.052.534
	Gældsforpligtelser i alt	46.162.375	47.356.094
	Passiver i alt	86.403.760	86.848.457

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af lejligheder og salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For fonden er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	50
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 - 10	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 50.000 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen består af grundkapital, øvrige reserver og overført resultat.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til udskudt skat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	4.396.424	3.780.905
Pensioner	289.125	263.277
Andre omkostninger til social sikring	57.489	55.677
Personalemkostninger i øvrigt	186.489	186.939
I alt	4.929.527	4.286.798

I personalemkostninger indgår følgende:

Vederlag til direktion	830.559	726.124
Vederlag til bestyrelse	300.000	200.000

Vederlaget til bestyrelsen udgør kr. 120.000 til formanden og kr. 60.000 til hver af de menige bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen har i 2015 bestået af Ivan Bundgård Sørensen, Silja Alich, Edel Lund Clausen og Brian Guldbrandt.

2. Egenkapital

Beløb i DKK	Grundkapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	300.000	1.800.000	35.205.405
Forslag til resultatdisponering	0	0	328.671
Saldo pr. 31.12.14	300.000	1.800.000	35.534.076

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	300.000	1.800.000	35.534.076
Forslag til resultatdisponering	0	0	694.525
Saldo pr. 31.12.15	300.000	1.800.000	36.228.601

Der har ikke været bevægelser på fondskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.004.930	34.750.997	42.303.560	43.303.326

4. Eventualforpligtelser

Ingen.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 42.304 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 74.847.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 1.666 er der givet pant i sikkerhedsdepot i Jyske Bank på maksimalt t.DKK 6.050. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede sikkerhedsdepot udgør t.DKK 10.485.

6. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.