

Hotel Property Group A/S
CVR-nr. 27078605
Poppelsvinget 18
2670 Greve

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2016

Dirigent

Navn: Martin Trolle Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hotel Property Group A/S
Poppelsvinget 18
2670 Greve

CVR-nr.: 27078605

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Anders Bjerno, formand
Rasmus Helmich
Poul Brovall

Direktion

Martin Trolle Thomsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Hotel Property Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19.04.2016

Direktion

Martin Trolle Thomsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Anders Bjerno
formand

Rasmus Helmich

Poul Brovall

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hotel Property Group A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hotel Property Group A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendom samt udlejning og bortforpagtning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelser udviser et overskud før skat på 12.431 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 48.781 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på 8.132 t.kr.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sin danske modervirksomhed og alle dennes danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelse til dagsværdi foretages på grundlag af en DCF-model udarbejdet af en ekstern valuar.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		7.367.355	7.296.735
Andre eksterne omkostninger		(70.608)	(91.426)
Ejendomsomkostninger		<u>(166.850)</u>	<u>(204.431)</u>
Bruttoresultat		7.129.897	7.000.878
Personaleomkostninger	1	(633.530)	(281.555)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(87.727)</u>	<u>(87.727)</u>
Driftsresultat		6.408.640	6.631.596
Andre finansielle indtægter	3	1.075.033	1.528.001
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(3.184.492)</u>	<u>(4.470.379)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		4.299.181	3.689.218
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.054.290	8.243.467
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>2.077.466</u>	<u>1.584.300</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		12.430.937	13.516.985
Skat af ordinært resultat	5	<u>(2.781.451)</u>	<u>(3.037.477)</u>
Årets resultat		<u>9.649.486</u>	<u>10.479.508</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.649.486</u>	<u>10.479.508</u>
		<u>9.649.486</u>	<u>10.479.508</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		133.182.249	127.127.959
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		51.173	138.900
Materielle anlægsaktiver	6	<u>133.233.422</u>	<u>127.266.859</u>
 Anlægsaktiver		 <u>133.233.422</u>	 <u>127.266.859</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.197.063	31.607.048
Andre tilgodehavender		427.319	404.219
Tilgodehavende selskabsskat		5.780.078	200.338
Periodeafgrænsningsposter		0	21.750
Tilgodehavender		<u>33.404.460</u>	<u>32.233.355</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.119.310</u>	 <u>348.969</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>34.523.770</u>	 <u>32.582.324</u>
 Aktiver		 <u>167.757.192</u>	 <u>159.849.183</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	20.000.000	20.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>28.781.015</u>	<u>19.131.529</u>
Egenkapital		<u>48.781.015</u>	<u>39.131.529</u>
Udskudt skat	8	<u>19.124.368</u>	<u>17.062.839</u>
Hensatte forpligtelser		<u>19.124.368</u>	<u>17.062.839</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>55.460.200</u>	<u>57.537.666</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>55.460.200</u>	<u>57.537.666</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.118.882	43.203.844
Anden gæld		<u>3.272.727</u>	<u>2.913.305</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>44.391.609</u>	<u>46.117.149</u>
Gældsforpligtelser		<u>99.851.809</u>	<u>103.654.815</u>
Passiver		<u>167.757.192</u>	<u>159.849.183</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.000.000	19.131.529	39.131.529
Årets resultat	0	9.649.486	9.649.486
Egenkapital ultimo	20.000.000	28.781.015	48.781.015

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og løn	602.905	250.108
Pensioner	29.988	30.735
Andre omkostninger til social sikring	637	637
Andre personaleomkostninger	0	75
	633.530	281.555
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	87.727	87.727
	87.727	87.727
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.075.033	908.082
Renteindtægter i øvrigt	0	4.937
Øvrige finansielle indtægter	0	614.982
	1.075.033	1.528.001
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	674.832	926.723
Renteomkostninger i øvrigt	2.509.660	3.531.765
Øvrige finansielle omkostninger	0	11.891
	3.184.492	4.470.379
	2015	2014
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	719.922	599.570
Ændring af udskudt skat	2.202.088	2.437.907
Effekt af ændrede skattesatser	(140.559)	0
	2.781.451	3.037.477

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	123.626.968	438.634
Kostpris ultimo	123.626.968	438.634
Af- og nedskrivninger primo	0	(299.734)
Årets nedskrivninger	0	(87.727)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(387.461)
Dagsværdireguleringer primo	3.500.991	0
Årets dagsværdireguleringer	6.054.290	0
Dagsværdireguleringer ultimo	9.555.281	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	133.182.249	51.173

Investeringssejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 5,75%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning i ejendommens markedsværdi

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	20.000	1.000,00	20.000.000
	20.000		20.000.000

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	19.674.277	18.069.790
Gældsforpligtelser	(549.909)	(1.006.951)
	<u>19.124.368</u>	<u>17.062.839</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>
9. Langfristede gælds-				
forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	55.460.200	44.045.713
Bankgæld	0	0	0	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>55.460.200</u>	<u>44.045.713</u>

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HPG Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark er deponeret ejerpantebrev nom. 53.553 t.kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 133.182 t.kr.

12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

HPG Holding A/S, Greve