
K/S Skovshoved Hotel af 2003

c/o Biludan Gruppen A/S, Kristianiagade 16, 2100
København Ø

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 27 18 28 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 31/5 2016

Ivan Nadelmann
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Kommanditister og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Skovshoved Hotel af 2003.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion

Biludan Gruppen A/S

Kommanditister

Tofa Nadelmann

Ivan Nadelmann

Torben Otte Jørgensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Skovshoved Hotel af 2003

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Skovshoved Hotel af 2003 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

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

Hellerup, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Skovshoved Hotel af 2003
c/o Biludan Gruppen A/S
Kristianiagade 16
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 18 28 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at erhverve, administrere og udleje ejendomme samt drive Restaurant Skovshoved Hotel.

Kommanditister

Tofa Nadelmann
Ivan Nadelmann
Torben Otte Jørgensen

Direktion

Biludan Gruppen A/S

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		9.663.180	10.991.084
Personaleomkostninger		-4.885.455	-5.257.607
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-480.902	-615.710
Andre driftsomkostninger		-4.650.997	-4.515.656
Resultat før finansielle poster		-354.174	602.111
Finansielle indtægter	2	495.817	419.721
Finansielle omkostninger	3	-2.302.179	-2.191.418
Resultat før skat		-2.160.536	-1.169.586
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-2.160.536	-1.169.586

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-2.160.536	-1.169.586
		-2.160.536	-1.169.586

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Goodwill		45.000	315.000
Immaterielle anlægsaktiver	4	45.000	315.000
Grunde og bygninger		27.617.986	27.585.964
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		485.319	482.724
Indretning af lejede lokaler		106.291	5.415
Materielle anlægsaktiver	5	28.209.596	28.074.103
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	41.675	41.675
Andre tilgodehavender		300.000	300.000
Finansielle anlægsaktiver		341.675	341.675
Anlægsaktiver		28.596.271	28.730.778
Varebeholdninger		396.051	517.962
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		836.800	802.106
Andre tilgodehavender		31.810	85.170
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		39.000.000	39.000.000
Periodeafgrænsningsposter		207.303	172.958
Tilgodehavender		40.075.913	40.060.234
Likvide beholdninger		32.353	1.062.695
Omsætningsaktiver		40.504.317	41.640.891
Aktiver		69.100.588	70.371.669

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kommanditkapital		43.000.000	43.000.000
Øvrige lovpligtige reserver		179.000	179.000
Overført resultat		-30.130.284	-27.251.434
Egenkapital	7	13.048.716	15.927.566
Kreditinstitutter		23.483.135	24.000.000
Anden gæld		1.107.625	1.107.625
Langfristede gældsforpligtelser	8	24.590.760	25.107.625
Kreditinstitutter	8	15.308.278	11.436.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.136.901	709.107
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.345.349	11.494.617
Anden gæld		3.670.584	5.696.326
Kortfristede gældsforpligtelser		31.461.112	29.336.478
Gældsforpligtelser		56.051.872	54.444.103
Passiver		69.100.588	70.371.669
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	270.000	270.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>210.902</u>	<u>345.710</u>
	<u>480.902</u>	<u>615.710</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>495.817</u>	<u>419.721</u>
	<u>495.817</u>	<u>419.721</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	444.124	372.695
Andre finansielle omkostninger	<u>1.858.055</u>	<u>1.818.723</u>
	<u>2.302.179</u>	<u>2.191.418</u>
4 Immaterielle anlægsaktiver		<u>Goodwill</u> DKK
Kostpris 1. januar		<u>3.700.000</u>
Kostpris 31. december		<u>3.700.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		3.385.000
Årets afskrivninger		<u>270.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>3.655.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>45.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	30.403.912	5.949.663	796.136
Tilgang i årets løb	112.022	213.497	100.876
Afgang i årets løb	0	-1.387.128	0
Kostpris 31. december	<u>30.515.934</u>	<u>4.776.032</u>	<u>897.012</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.817.948	5.466.939	790.721
Årets afskrivninger	80.000	210.903	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.387.129	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.897.948</u>	<u>4.290.713</u>	<u>790.721</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>27.617.986</u>	<u>485.319</u>	<u>106.291</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør TDKK 24.400.

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2015 DKK	2014 DKK
Kostpris 1. januar	<u>41.675</u>	<u>41.675</u>
Kostpris 31. december	<u>41.675</u>	<u>41.675</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>41.675</u>	<u>41.675</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Crowstue ApS	Charlottenlund	125.000	33%

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Kommandit- kapital	Øvrige lovpligtige reserver	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	43.000.000	179.000	-27.251.434	15.927.566
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-718.314	-718.314
Årets resultat	0	0	-2.160.536	-2.160.536
Egenkapital 31. december	43.000.000	179.000	-30.130.284	13.048.716

Kommanditkapitalen består af 100 kommanditanparter à nominelt DKK 430.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditkapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kommanditkapital 1. januar	43.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000	30.000.000
Kapitalforhøjelse	0	8.000.000	0	0	5.000.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Kommanditkapital 31. december	43.000.000	43.000.000	35.000.000	35.000.000	35.000.000

Noter til årsregnskabet

8 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 DKK	2014 DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	23.483.135	24.000.000
Langfristet del	<u>23.483.135</u>	<u>24.000.000</u>
Inden for 1 år	0	500.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	15.308.278	10.936.428
Kortfristet del	<u>15.308.278</u>	<u>11.436.428</u>
	<u>38.791.413</u>	<u>35.436.428</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.107.625	1.107.625
Langfristet del	<u>1.107.625</u>	<u>1.107.625</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	3.670.584	5.696.326
	<u>4.778.209</u>	<u>6.803.951</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	27.617.986	27.585.964
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kommanditister er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af kommanditkapitalen.:

Tofa Nadelmann, Gamle Have Allé 22, 2920 Charlottenlund

Ivan Nadelmann, Gamle Have Allé 22, 2920 Charlottenlund

Torben Otte Jørgensen, Attemosevej 86, 2840 Holte

Boet efter John Christensen

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Skovshoved Hotel af 2003 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 DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå kommanditselskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå kommanditselskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder vedligeholdelse af udlejningsejendomme samt vareforbrug, opvask m.m. for restaurationsvirksomheden.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til kommanditselskabets hovedaktivitet, administration, kontorhold m.m.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5-10 år.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år
Særindretning/Indretning af lejede lokaler	1-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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