

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Varberg Hotelopsparing

CVR-nr. 28 27 88 45

c/o I/S Ejendomsinvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø.

Årsrapport

2015

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/5 2016.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Varberg Hotelopsparing.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

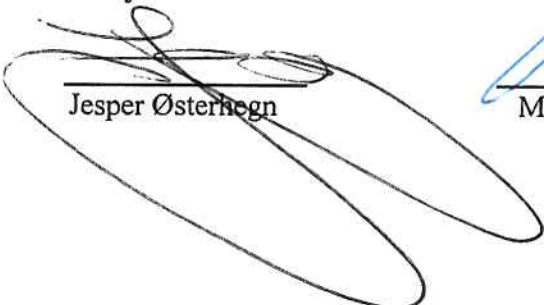
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016.

Bestyrelse



Jesper Østernegn



Michael Therkildsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Varberg Hotelopsparing.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Varberg Hotelopsparing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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

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 selskabets 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 selskabets 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

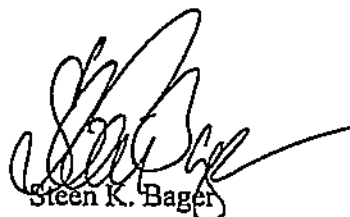
København, den 29. april 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Varberg Hotelopsparing c/o I/S Ejendomsinvest Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 28 27 88 45 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Varberg Hotelopsparing
Bestyrelse	Jesper Østerhegn Michael Therkildsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING**Selskabets hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015, et overskud på kr. 11.897.349, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på kr. 19.318.547, hvilket også anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdireguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 90.086.131.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,83 % er dagsværdien for ejendommen 202 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med henholdsvis ca. -6,1 mio. kr. og ca. 6,8 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Varberg Hotelopsparing er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 tilfalde selskabet, og at 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen**Investerings ejendommen**

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014 i tkr.
	Lejeindtægter.....	16.045.290 15.170
(1)	Driftsomkostninger.....	-2.588 0
	BRUTTORESULTAT.....	16.047.878 15.170
(2)	Administrationsomkostninger.....	616.264 790
	RESULTAT FØR FINANSIERING.....	15.431.614 14.380
(3)	Finansieringsudgifter, netto.....	3.534.265 3.553
	DRIFTSRESULTAT.....	11.897.349 10.827
(4)	Værdiregulering.....	7.421.198 -4.174
	ÅRETS RESULTAT.....	19.318.547 6.653
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til overført resultat.....	19.318.547 6.653
		19.318.547 6.653

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

Noter		2014 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(5)	Investeringsejendomme og hotelinventar.....	201.588.040	190.665
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	201.588.040	190.665
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavender leje	363.364	172
	Tilgodehavende svensk skat, tidligere år.....	478.512	0
	Andre tilgodehavender.....	343.348	1.439
	Periodeafgrænsningsposter.....	60.693	121
	Tilgodehavender i alt.....	1.245.917	1.732
(10)	Likvide beholdninger.....	4.755.478	4.296
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	6.001.395	6.028
	AKTIVER I ALT.....	207.589.435	196.693

PASSIVER

Noter		2014
EGENKAPITAL		
(6) Kontant andel af stamkapital.....	280.600	281
(7) Overført resultat.....	89.805.531	75.446
EGENKAPITAL I ALT.....	90.086.131	75.727
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8) Pengeinstitut.....	97.321.043	92.175
Sælgerpantebrev.....	0	1.094
ApS Komplementarselskab Varberg Hotelopsparing.....	133.489	144
Deposita.....	8.236.302	7.791
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	105.690.834	101.204
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	4.061.000	5.894
Banklån	0	7.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	110.994	0
Skyldig svensk skat.....	2.174.421	0
(9) Anden gæld.....	1.104.201	1.863
Periodeafgrænsningsposter.....	4.361.854	4.129
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	11.812.470	19.762
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	 117.503.304	 120.966
 PASSIVER I ALT.....	 207.589.435	 196.693

(10) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(11) Eventualforpligtelser

NOTER

		2014 i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Rejseomkostninger.....	0	5
Driftsomkostninger, ejendommens andel.....	-2.588	-5
	<u>-2.588</u>	<u>0</u>
 2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration	534.931	522
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	36.549	33
Udenlandske revisor.....	16.650	16
Konsulentonorar.....	30.796	5
Advokat.....	76.336	125
Godtgørelse, advokatomkostninger.....	-150.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	9.865	5
Bestyrelshonorar.....	60.000	80
Øvrige omkostninger.....	1.137	3
	<u>616.264</u>	<u>789</u>
 3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Swedbank.....	2.892.696	4.843
Finanslån.....	0	161
Sælgerpantebrev.....	0	139
ApS Komplementarselskabet Varberg Hotelopsparing.....	5.062	21
Reg. 2014, ApS Komplementarselskabet Varberg Hotelops..	-15.682	0
Bankrenter kassekredit, netto.....	201.500	238
Bankgebyrer.....	7.842	11
Bankgebyr, kassekredit.....	40.610	0
Renter, ej fradragsberettigede.....	3.790	0
Kursregulering, valuta.....	403.151	0
	<u>3.538.969</u>	<u>5.413</u>



		2014 i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Øvrige renteindtægter.....	781	2
Kursregulering, valuta.....	0	1.858
Renter, ej skattepligt.....	3.923	0
	<u>4.704</u>	<u>1.860</u>
 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	 <u>3.534.265</u>	 <u>3.553</u>
 4 VÆRDIREGULERING, NETTO		
Ejendommen, værdiregulering i året.....	10.922.920	-11.634
Finansiering, værdiregulering i året.....	-3.501.722	6.029
Renteswap, værdiregulering i året	0	1.430
	<u>7.421.198</u>	<u>-4.175</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME OG HOTELINVENTAR

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	218.283.582	178.903.642
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>218.283.582</u>	<u>178.903.642</u>
Kostpris 31. december 2015.....	218.283.582	178.903.642
 Værdiregulering 1. januar 2015.....	 24.416.418	 11.761.478
Værdireguleringer i året	5.500.000	10.922.920
	<u>29.916.418</u>	<u>22.684.398</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	29.916.418	22.684.398
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	 <u>248.200.000</u>	 <u>201.588.040</u>
 Valutakurs, statusdag.....		<u>81,22</u>
 Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,83</u>

Selskabet har afgivet en køberet, som kan anvendes i perioden 1. januar 2017 til 31. januar 2018, hvor ejendommen kan kræves overdraget i intervallet mio.SEK 264,1 til mio.SEK 274,8.

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 2.806.....	280.600
<hr/>	
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 680.000.....	68.000.000
<hr/>	
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	900.861
<hr/>	

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	75.446.285
Udlodning.....	-4.959.301
Årets overførsel.....	19.318.547
<hr/>	
Saldo 31. december 2015.....	89.805.531
<hr/>	

8 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	124.823.988	81,22	101.382.043
			<hr/>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 4 mio. indenfor 1 år og DKK 0 mio. efter 5 år.

9 ANDEN GÆLD

Moms.....	975.676
Revisor.....	53.199
Skattekonto, Sverige.....	75.326
<hr/>	
	1.104.201
<hr/>	

10 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långiverne.
Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed til fordel for långiverne.

11 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017.