
Hotellinvest DK 2 ApS

Kildehøjvej 27, 3460 Birkerød

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 88 62 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/4 2016

Nils Erik Sixten Lindberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hotellinvest DK 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. april 2016

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Jonas Sören Törner

Lia Nõu

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hotellinvest DK 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hotellinvest DK 2 ApS 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 18. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

James Liang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hotellinvest DK 2 ApS Kildehøjvej 27 3460 Birkerød CVR-nr.: 28 88 62 17 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Rudersdal Kommune
Direktion	Nils Erik Sixten Lindberg Jonas Sören Törner Liia Nõu
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1259 København K
Pengeinstitut	SEB Bank Postboks 100 0900 København C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i og udlejning af hotel. Ejendommen er beliggende Molestien 11, 2450 København SV og er udlejet koncerninternt til Hotellinvest DK 3 ApS, som har den daglige drift.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 7.386 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 85.172. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for at være tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat for 2016 på niveau med 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning		15.609	12.930
Andre eksterne omkostninger		-793	-2.069
Bruttoresultat		14.816	10.861
Af- og nedskrivninger		-5.560	-6.078
Andre driftsomkostninger		-1.085	-1.121
Resultat før finansielle poster		8.171	3.662
Finansielle indtægter	1	4.033	3.835
Finansielle omkostninger	2	-4.990	-6.048
Resultat før skat		7.214	1.449
Skat af årets resultat	3	172	-319
Årets resultat		7.386	1.130

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		7.386	1.130
		7.386	1.130

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger		209.843	211.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		483	1.509
Materielle anlægsaktiver under udførelse		100	1.396
Materielle anlægsaktiver	4	210.426	214.205
Anlægsaktiver		210.426	214.205
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		94.330	79.661
Periodeafgrænsningsposter		3.543	1.019
Tilgodehavender		97.873	80.680
Likvide beholdninger		3.602	10.146
Omsætningsaktiver		101.475	90.826
Aktiver		311.901	305.031

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		10.175	10.175
Overført resultat		74.997	67.611
Egenkapital	5	85.172	77.786
Hensættelse til udskudt skat		9.900	7.762
Hensatte forpligtelser		9.900	7.762
Gæld til realkreditinstitutter		161.500	164.900
Langfristede gældsforpligtelser	6	161.500	164.900
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.400	3.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		738	189
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.605	49.670
Selskabsskat		120	0
Anden gæld		466	1.324
Kortfristede gældsforpligtelser		55.329	54.583
Gældsforpligtelser		216.829	219.483
Passiver		311.901	305.031
Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.031	3.830
Andre finansielle indtægter	<u>2</u>	<u>5</u>
	<u>4.033</u>	<u>3.835</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.346	1.184
Andre finansielle omkostninger	<u>2.644</u>	<u>4.864</u>
	<u>4.990</u>	<u>6.048</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	120	0
Årets udskudte skat	2.138	319
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-2.430</u>	<u>0</u>
	<u>-172</u>	<u>319</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	239.097	23.036	1.396	263.529
Tilgang i årets løb	1.681	0	100	1.781
Overførsler i årets løb	914	482	-1.396	0
Kostpris 31. december	<u>241.692</u>	<u>23.518</u>	<u>100</u>	<u>265.310</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	27.797	21.527	0	49.324
Årets afskrivninger	4.052	1.508	0	5.560
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>31.849</u>	<u>23.035</u>	<u>0</u>	<u>54.884</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>209.843</u>	<u>483</u>	<u>100</u>	<u>210.426</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	10.175	67.611	77.786
Årets resultat	0	7.386	7.386
Egenkapital 31. december	<u>10.175</u>	<u>74.997</u>	<u>85.172</u>

Selskabskapitalen består af 10.175 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

6 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 TDKK	2014 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	161.500	164.900
Langfristet del	161.500	164.900
Inden for 1 år	3.400	3.400
	164.900	168.300

7 Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser

Eventualforpligtelser

Pandox-koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Hotellus Danmark A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 207.000 med pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for koncernens lån hos selskabets bankforbindelse.

Selskabet er fællesregistreret for moms med Hotellinvest DK 1 ApS, Hotellinvest Holding DK 1 ApS og Hotellinvest Holding DK 2 ApS, og hæfter som følge heraf solidarisk for momsen.

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Hotellinvest Holding DK 2 ApS

Selskabets ultimative moderselskab er Pandox AB, Stockholm.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Pandox AB, Sweden.

Koncernrapporten for Pandox AB, Sweden kan rekvireres på følgende adresse:

Pandox AB
Box 5364
SE 102 49 Stockholm, Sverige

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hotellinvest DK 2 ApS 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 TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter fakturerede lejeindtægter med tillæg eller fradrag af reguleringer af endeligt opgjorte lejeindtægter for året før. Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes i den periode som huslejen dækker.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der direkte kan henføres til driften af de af selskabet ejede og udlejede ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder renter fra tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt godtgørelser og tillæg under acontoskatteordningen mv.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 til egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, installationer og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 100 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10-30 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansieringsomkostninger i byggeperioden vedrørende ny-investeringer indregnes i balancen indtil ibrugtagningen. Herefter indregnes finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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