

---

# ***Komplementarsel. Landshut ApS***

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 29 18 12 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2016

Jesper Dalsgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Komplementarsel. Landshut 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.

Holstebro, den 27. maj 2016

## Direktion

Thomas Kofod-Jensen

Ole Harboesgaard Jensen

Leif Nørgaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Komplementarsel. Landshut ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarsel. Landshut 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

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at selskabet hæfter som komplementar for K/S Landshut, og der er i dette selskab usikkerhed om den fortsatte drift såfremt det betingede salg af selskabets ejendom ikke effektueres.

## 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.

Herning, den 27. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Komplementarsel. Landshut ApS  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 18 12 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holstebro

## Direktion

Thomas Kofod-Jensen  
Ole Harboesgaard Jensen  
Leif Nørgaard

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at være komplementar for K/S Landshut.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 5.796, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 152.809.

## 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 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger		-5.000	-5.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
Andre finansielle indtægter		10.400	8.954
Andre finansielle omkostninger		396	-385
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.796</b>	<b>3.569</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5.796</b>	<b>3.569</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.796	3.569
		<b>5.796</b>	<b>3.569</b>



## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre tilgodehavender		158.059	152.013
Udskudt skatteaktiv og selskabsskat	3	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>158.059</b>	<b>152.013</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>158.059</b>	<b>152.013</b>
<b>Aktiver</b>		<b>158.059</b>	<b>152.013</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		160.000	160.000
Overført resultat		-7.191	-12.987
<b>Egenkapital</b>	2	<b>152.809</b>	<b>147.013</b>
Anden gæld		5.250	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.250</b>	<b>5.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.250</b>	<b>5.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>158.059</b>	<b>152.013</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Nærtstående parter og ejerforhold	5		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet hæfter som komplementar for K/S Landshut. Følgende er i al væsentlighed en gengivelse af omtale i årsrapporten for K/S Landshut:

Selskabets hotel i Landshut, Tyskland har været i drift i 2015. Michel Hotels har – som omtalt i årsrapporten for 2014 - i slutningen af 2014 indgået en aftale om betinget køb af hotellet til overtagelse pr. 31.03.2016 under en række betingelser. Driften af hotellet har forløbet ifølge de lagte planer og Michel Hotels har betalt de løbende driftsudgifter og renter og afdrag på hotellet siden indgåelsen af den betingede købsaftale.

I skrivende stund er de formelle dokumenter mv i forbindelse med fuldførelsen af den betingede købsaftale under udarbejdelse, og selskabet forventer at modtage restprovenuet på 8,162 mio. Euro i nær fremtid. Som følge af Michel Hotels betaling af selskabets løbende udgifter har der som forventet ikke været behov for indskud fra selskabets investorer i 2015 til selskabets drift.

Det er selskabets hensigt at finde en ny køber til ejendommen i fald Michel Hotels ikke opfylder den betingede købsaftale, hvilket dog ikke anses som overvejende sandsynligt. Salgsaftalen med Michel Hotels udløber den 31.05.2016.

Selskabets ledelse har også i 2015 haft en tæt dialog med selskabets bankforbindelser og der er fortsat opbakning fra bankerne til den indgåede aftale med Michel Hotels selv om betalingen fra Michel Hotels pt. er forsinket.

Selskabet har som omtalt i årsrapporten for 2013 og for 2014 anlagt sag mod den tidligere lejer af hotellet, Lindner Hotels, og selskabet har vundet sagen ved den første instans ved den lokale domstol i Landshut. Modparten ankede herefter sagen til 2. instans i Munchen, og her vandt selskabet også sagen. Modparten har i april måned 2016 anket afgørelsen fra 2. instans til Tysklands Højesteret, og en kendelse herfra forventes at blive afsagt i løbet af de næste 6 måneder.

Såfremt Michel Hotels ikke opfylder den betingede købsaftale er der fortsat væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl omkring selskabets fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at den betingede købsaftale på ejendommen fuldføres og årsrapporten er på denne baggrund udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

# Noter til årsregnskabet

## 2 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	160.000	-12.987	147.013
Årets resultat	0	5.796	5.796
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>160.000</b>	<b>-7.191</b>	<b>152.809</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 2.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 3 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.609	-3.081
Overført til udskudt skatteaktiv	1.609	3.081
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opgjort skatteaktiv	1.609	3.081
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.609	-3.081
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som komplementar i K/S Landshut. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør DKK 72.596.106 og den samlede gæld udgør DKK 72.687.550.

## 5 Nærtstående parter og ejerforhold

	<u>Grundlag</u>
K/S Landshut, kommanditselskab	Holstebro

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Komplementarsel. Landshut ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rækkefølgen af resultatopgørelsens poster afviger fra årsregnskabslovens skemakrav, idet den er tilpasset karakteren af selskabets aktivitet.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger afholdt til administration.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte. 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Regnskabspraksis**

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