K/S Billund Hotelopsparing

c/o Ejendomsinvest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 29 40 59 99

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. juni 2016

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Billund Hotelopsparing.

Årsrapporten aflægges 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 6. juni 2016

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen formand	Kurt Petersen	Michael Brag

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Billund Hotelopsparing

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Billund 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendommen. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 6. juni 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Billund Hotelopsparing c/o Ejendomsinvest Hammershusgade 9 2100 København Ø CVR-nr.: 29 40 59 99 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Michael Kaa Andersen, formand Kurt Petersen Michael Brag
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Billund Hotelopsparing
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 9.394.370, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 46.403.658.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.
Årets resultat er tildels positivt påvirket af opskrivning på ejendommen med DKK 6.314.863

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssig værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme:
Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastlægges af ledelsen individuelt for hver ejendom. Det anvendte afkastkrav er i 2015 7,50% mod 8,00% i 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Vi har igangsat byggeriet til tilbygningen i 2015 og er færdiggjort i foråret 2016. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Billund Hotelopsparing for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reperation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 100.000 pr stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives 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 "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Nettoomsætning		**6.052.221**	**5.847.094**
Andre eksterne omkostninger		-345.483	-267.291
Bruttoresultat		**5.706.738**	**5.579.803**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	5.965.736	4.294.479
Andre driftsomkostninger		-158.449	0
Resultat før finansielle poster		**11.514.025**	**9.874.282**
Finansielle indtægter	3	202	198
Finansielle omkostninger	4	-2.119.857	-1.506.616
Årets resultat		**9.394.370**	**8.367.864**
Overført overskud		9.394.370	8.367.864
		9.394.370	**8.367.864**

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		79.114.863	72.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		22.585.137	0
Materielle anlægsaktiver	5	**101.700.000**	**72.800.000**
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		20.507	20.039
Finansielle anlægsaktiver		**20.507**	**20.039**
Anlægsaktiver i alt		**101.720.507**	**72.820.039**
Andre tilgodehavender		3.154.037	779.623
Tilgodehavender		**3.154.037**	**779.623**
Likvide beholdninger		**1.599.565**	**103.643**
Omsætningsaktiver i alt		**4.753.602**	**883.266**
Aktiver i alt		**106.474.109**	**73.703.305**

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		45.403.658	36.009.288
Egenkapital	6	**46.403.658**	**37.009.288**
Gæld til realkreditinstitutter		0	20.651.176
Andre kreditinstitutter		51.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	**51.000.000**	**20.651.176**
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	719.105
Banker	7	0	14.542.066
Kreditinstitutter	7	3.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.166.254	50.000
Anden gæld		1.368.902	441.753
Periodeafgrænsningsposter		232.185	0
Deposita		303.110	289.917
Kortfristede gældsforpligtelser		**9.070.451**	**16.042.841**
Gældsforpligtelser i alt		**60.070.451**	**36.694.017**
Passiver i alt		**106.474.109**	**73.703.305**
Valuta og renterisici	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssig værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme:
Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastlægges af ledelsen individuelt for hver ejendom. Det anvendte afkastkrav er i 2015 7,50% mod 8,00% i 2014.

	2015 kr.	2014 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.314.863	4.400.000
Værdiregulering investeringsejendomme	**6.314.863**	**4.400.000**
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-349.127	-105.521
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	**-349.127**	**-105.521**
	5.965.736	**4.294.479**

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	202	198
	202	**198**

4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.206	0
Andre finansielle omkostninger	2.112.651	1.506.616
	2.119.857	**1.506.616**

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2015	44.351.048	3.859.331	0
Tilgang i årets løb	0	0	22.585.137
Kostpris 31. december 2015	44.351.048	3.859.331	22.585.137
Opskrivninger 1. januar 2015	28.448.952	0	0
Årets opskrivninger	6.314.863	0	0
Opskrivninger 31. december 2015	34.763.815	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	3.859.331	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	3.859.331	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**79.114.863**	**0**	**22.585.137**

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	36.009.288	37.009.288
Årets resultat	0	9.394.370	9.394.370
Egenkapital 31. december 2015	**1.000.000**	**45.403.658**	**46.403.658**

Den hertil svarende stamkapital består af 100 kommanditanparter à nominelt kr. 100.000. Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør kr. 464.037. Resthæftelse pr. 31.12.15 udgør t.DKK 9.000.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2015	2014
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	17.428.896
Mellem 1 og 5 år	0	3.222.280
Langfristet del	0	20.651.176
Inden for et år	0	719.105
	0	**21.370.281**
Andre kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	51.000.000	0
Langfristet del	51.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	3.000.000	0
Kortfristet del	3.000.000	0
	54.000.000	**0**

Noter til årsrapporten

8 Valuta og renterisici

Selskabets driftskredit med maksimum på DKK 14 mio. kr. forrentes med en variabel rente. Lånet nedbringes med DKK 300.000 kr i kvartalet indtil d. 30.06.2028, hvor kreditten uden yderligere varsel forfalder til fuld indfrielse. I lighed med andre normale kreditfaciliteter kan kreditten opsiges med 14 dages varsel.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til kreditinstitutter:

Nominel værdi af ejerpantebrev DKK 68.000.000

Bogført værdi af pansatte aktiver DKK 101.700.000

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet transport i de til enhver tid værende forsikringer- og lejeindtægter vedrørende selskabets ejendom

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet transport i den ikke indbetalte stamkapital, samt transport i den af selskabet modtaget entreprisegaranti vedrørende opførsel af selskabets ejendom.

10 Ejerforhold

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

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950, Vedbæk