

HPG Holding A/S
CVR-nr. 29782733
Poppelsvinget 18
2670 Greve

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2016

Dirigent

Navn: Martin Trolle Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Koncernens resultatopgørelse for 2015	13
Koncernens balance pr. 31.12.2015	14
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015	16
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015	17
Koncernens noter	18
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015	22
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015	23
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015	25
Modervirksomhedens noter	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HPG Holding A/S
Poppelsvinget 18
2670 Greve

CVR-nr.: 29782733

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Anders Bjerno, formand
Rasmus Helmich
Poul Brovall

Direktion

Martin Trolle Thomsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for HPG Holding A/S .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.04.2016

Direktion

Martin Trolle Thomsen
direktør

Bestyrelse

Anders Bjerno
formand

Rasmus Helmich

Poul Brovall

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HPG Holding A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for HPG Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 19.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	64.083	52.700	51.380	41.089	32.798
Driftsresultat	46.924	37.027	37.343	29.040	25.767
Resultat af finansielle poster	(12.079)	(13.869)	(16.896)	(18.619)	(17.444)
Årets resultat	60.162	43.832	49.236	18.988	15.602
Samlede aktiver	590.919	553.740	528.193	535.776	503.306
Egenkapital	236.068	184.906	141.075	91.839	72.849
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	28,6	26,9	42,3	23,1	24,0
Soliditetsgrad (%)	39,9	33,4	26,7	17,1	14,5

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

HPG Holding A/S' formål er at fungere som holdingselskab og købe og sælge værdipapirer og anden virksomhed beslægtet hermed.

HPG-koncernens hovedaktivitet er investering i ejendom samt, udlejning og bortforpagtning heraf.

HPG-koncernen har herudover biaktiviteter bestående af hoteldrift af to hoteller.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse udviser et overskud før skat på 77.627 t.kr. mod 56.770 t.kr. sidste år. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer for 42.783 t.kr. mod 33.612 t.kr. sidste år.

Årets resultat anses for at være meget tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi er behæftet med usikkerhed.

Koncernens ejendomme vurderes en gang årligt omkring årsskiftet af en uafhængig valuar.

Markedsværdien defineres som den tilbagediskonterede værdi af de fremtidige pengestrømme, der forventes at tilflyde virksomheden fra de enkelte investeringsejendomme. Der er ved fastsættelse af denne værdi anvendt en såkaldt "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Der foretages tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme i en budgetperiode på 10 samt en terminalperiode i år 11.

I forbindelse med værdiansættelsen fastsættes et afkastkrav med udgangspunkt i tilgængelige markedsdato. En ændring i markedets afkastkrav vil have en indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et faldt i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

Forventet udvikling

Koncernen forventer i 2016 et resultat, der ligger på niveau med resultatet for 2015 før værdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrig nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-7 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af

Anvendt regnskabspraksis

beregnete kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelse til dagsværdi foretages på grundlag af en DCF-model udarbejdet af en ekstern valuar.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationens værdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Koncernens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		64.082.605	52.699.991
Personaleomkostninger	1	(16.600.173)	(15.162.531)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(558.835)</u>	<u>(510.646)</u>
Driftsresultat		46.923.597	37.026.814
Andre finansielle indtægter	3	106.216	2.516.360
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(12.185.689)</u>	<u>(16.385.307)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		34.844.124	23.157.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.204.025	28.248.972
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>8.578.498</u>	<u>5.363.223</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		77.626.647	56.770.062
Skat af ordinært resultat	5	<u>(17.464.786)</u>	<u>(12.938.425)</u>
Årets resultat		<u>60.161.861</u>	<u>43.831.637</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		14.000.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		8.999.999	0
Overført resultat		<u>37.161.862</u>	<u>43.831.637</u>
		<u>60.161.861</u>	<u>43.831.637</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		578.737.901	544.533.876
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.165.293	724.600
Indretning af lejede lokaler		757.132	153.231
Materielle anlægsaktiver	6	<u>580.660.326</u>	<u>545.411.707</u>
Andre tilgodehavender		8.250	8.250
Finansielle anlægsaktiver		<u>8.250</u>	<u>8.250</u>
Anlægsaktiver		<u>580.668.576</u>	<u>545.419.957</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		65.774	57.679
Varebeholdninger		<u>65.774</u>	<u>57.679</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.707.327	5.509.763
Andre tilgodehavender		1.192.131	495.491
Tilgodehavende selskabsskat		0	336.396
Periodeafgrænsningsposter		206.544	567.815
Tilgodehavender		<u>5.106.002</u>	<u>6.909.465</u>
Likvide beholdninger		<u>5.078.754</u>	<u>1.352.593</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.250.530</u>	<u>8.319.737</u>
Aktiver		<u>590.919.106</u>	<u>553.739.694</u>

Koncernens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		2.597.035	2.597.035
Overført overskud eller underskud		219.471.039	182.309.177
Forslag til udbytte for regnskabsåret		14.000.000	0
Egenkapital		<u>236.068.074</u>	<u>184.906.212</u>
Udskudt skat	8	<u>109.391.440</u>	<u>98.703.746</u>
Hensatte forpligtelser		<u>109.391.440</u>	<u>98.703.746</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>227.794.354</u>	<u>250.364.357</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>227.794.354</u>	<u>250.364.357</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	3.959.948	3.768.778
Bankgæld		0	3.431.974
Modtagne forudbetalinger fra kunder		333.000	333.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.017.354	941.256
Skyldig selskabsskat		333.367	0
Anden gæld		<u>12.021.569</u>	<u>11.290.371</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.665.238</u>	<u>19.765.379</u>
Gældsforpligtelser		<u>245.459.592</u>	<u>270.129.736</u>
Passiver		<u>590.919.106</u>	<u>553.739.694</u>
Dattervirksomheder	7		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.597.035	182.309.177	0	184.906.212
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(8.999.999)	0	(8.999.999)
Årets resultat	0	46.161.861	14.000.000	60.161.861
Egenkapital ultimo	2.597.035	219.471.039	14.000.000	236.068.074

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Driftsresultat		46.923.597	35.526.814
Af- og nedskrivninger		558.835	510.646
Ændringer i arbejdskapital	10	<u>2.266.269</u>	<u>3.854.334</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		49.748.701	39.891.794
Modtagne finansielle indtægter		106.216	2.516.360
Betalte finansielle omkostninger		(12.182.036)	(16.385.307)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(6.110.983)</u>	<u>(8.430.685)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		31.561.898	17.592.162
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(1.603.429)	(2.182.767)
Salg af finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>8.225</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(1.603.429)	(2.174.542)
Afdrag på lån mv.		(13.800.335)	(24.372.543)
Udbetalt udbytte		<u>(8.999.999)</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(22.800.334)	(24.372.543)
Ændring i likvider		7.158.135	(8.954.923)
Likvider primo		<u>(2.079.381)</u>	<u>6.875.542</u>
Likvider ultimo		5.078.754	(2.079.381)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		5.078.754	1.352.593
Kortfristet gæld til banker		<u>0</u>	<u>(3.431.974)</u>
Likvider ultimo		5.078.754	(2.079.381)

Koncernens noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	14.624.484	13.515.173
Pensioner	152.520	156.320
Andre omkostninger til social sikring	1.272.707	1.100.730
Andre personaleomkostninger	550.462	390.308
	16.600.173	15.162.531
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	39	38
	Ledelsesve- derlag 2015 kr.	Ledelsesve- derlag 2014 kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.996.341	1.431.997
	1.996.341	1.431.997
	2015 kr.	2014 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	558.835	510.646
	558.835	510.646
	2015 kr.	2014 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	55.025	41.621
Dagsværdireguleringer	46.912	0
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	4.279	0
Øvrige finansielle indtægter	0	2.474.739
	106.216	2.516.360
	2015 kr.	2014 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	12.170.667	16.241.688
Øvrige finansielle omkostninger	15.022	143.619
	12.185.689	16.385.307

Koncernens noter

	2015	2014
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	6.833.367	4.479.806
Ændring af udskudt skat	11.424.522	8.458.619
Regulering vedrørende tidligere år	(68.915)	0
Effekt af ændrede skattesatser	(724.188)	0
	17.464.786	12.938.425
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		Indretning af
		lejede lokaler
		kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	430.832.992	1.817.942
Tilgange	0	878.348
Kostpris ultimo	430.832.992	2.696.290
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.093.342)
Årets afskrivninger	0	(437.655)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.530.997)
Dagsværdireguleringer primo	113.700.884	0
Årets dagsværdireguleringer	34.204.025	0
Dagsværdireguleringer ultimo	147.904.909	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	578.737.901	1.165.293
		757.132

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en ”discounted cash flow” værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 5,75%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning i ejendommens markedsværdi.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
7. Dattervirksomheder					
Hotel Property Group A/S	Greve	A/S	100,0	48.781.015	9.649.486
HPG Richmond A/S	Greve	A/S	100,0	39.357.701	10.792.233
HPG Star A/S	Greve	A/S	100,0	57.538.034	12.491.332
HPG Mercur A/S	Greve	A/S	100,0	52.200.331	12.236.148
Copenhagen Star ApS	Greve	ApS	100,0	15.720.818	6.679.035
Mercur Hotel ApS	Greve	ApS	100,0	18.090.406	8.158.397
				<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
8. Udskudt skat					
Materielle anlægsaktiver				111.385.813	102.668.374
Gældsforpligtelser				(1.994.373)	(3.964.628)
				<u>109.391.440</u>	<u>98.703.746</u>
				<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser					
Gæld til realkreditinstitutter	3.959.948		3.768.778	227.794.354	212.572.980
Bankgæld	0		0	0	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0		0	0	0
	<u>3.959.948</u>		<u>3.768.778</u>	<u>227.794.354</u>	<u>212.572.980</u>
				<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
10. Ændring i arbejdskapital					
Ændring i varebeholdninger				(8.095)	(23.616)
Ændring i tilgodehavender				1.467.068	(796.266)
Ændring i leverandørgæld mv.				807.296	4.674.216
				<u>2.266.269</u>	<u>3.854.334</u>

Koncernens noter

11. Eventualforpligtelser

Koncernens direktør har en bonusaftale ved et eventuelt salg af koncernens ejendomme. I tilfælde af salg af en eller flere ejendomme vil direktøren modtage en bonus beregnet ud fra en række kriterier.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark er deponeret ejerpantebrev nom. 239.627 t.kr. i koncernens ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. i koncernens ejendomme. Koncernen har ikke bankgæld pr. 31.12.2015

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 578.738 t.kr.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(56.964)	(10.000)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		60.006.631	43.567.929
Andre finansielle indtægter	1	168.479	362.912
Andre finansielle omkostninger	2	0	(3.630)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		60.118.146	43.917.211
Skat af ordinært resultat	3	43.715	(85.574)
Årets resultat		<u>60.161.861</u>	<u>43.831.637</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		14.000.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		8.999.999	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		60.006.631	43.567.929
Overført resultat		(22.844.769)	263.708
		<u>60.161.861</u>	<u>43.831.637</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		231.688.299	171.681.668
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>231.688.299</u>	<u>171.681.668</u>
Anlægsaktiver		<u>231.688.299</u>	<u>171.681.668</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.678.380	13.516.479
Tilgodehavende selskabsskat		308.166	336.396
Tilgodehavender		<u>5.986.546</u>	<u>13.852.875</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.986.546</u>	<u>13.852.875</u>
Aktiver		<u>237.674.845</u>	<u>185.534.543</u>

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	2.597.035	2.597.035
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		188.273.463	128.266.832
Overført overskud eller underskud		31.197.576	54.042.345
Forslag til udbytte for regnskabsåret		14.000.000	0
Egenkapital		<u>236.068.074</u>	<u>184.906.212</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.242.705	191.375
Skyldig selskabsskat		333.366	421.970
Anden gæld		30.700	14.986
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.606.771</u>	<u>628.331</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.606.771</u>	<u>628.331</u>
Passiver		<u>237.674.845</u>	<u>185.534.543</u>
Eventualforpligtelser	6		
Ejerforhold	7		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	2.597.035	128.266.832	54.042.345	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(8.999.999)	0
Årets resultat	0	60.006.631	(13.844.770)	14.000.000
Egenkapital ultimo	2.597.035	188.273.463	31.197.576	14.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				184.906.212
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(8.999.999)
Årets resultat				60.161.861
Egenkapital ultimo				236.068.074

Modervirksomhedens noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	164.200	362.912
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	4.279	0
	<u>168.479</u>	<u>362.912</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	0	3.630
	<u>0</u>	<u>3.630</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	25.200	85.574
Regulering vedrørende tidligere år	(68.915)	0
	<u>(43.715)</u>	<u>85.574</u>
		<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</u>
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		43.414.836
Kostpris ultimo		<u>43.414.836</u>
Opskrivninger primo		128.266.832
Andel af årets resultat		60.006.631
Opskrivninger ultimo		<u>188.273.463</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>231.688.299</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital		<u>Nominel værdi kr.</u>
Ordinærer aktier	2.597.035	1
	<u>2.597.035</u>	<u>2.597.035</u>

Modervirksomhedens noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabets direktør har en bonusaftale ved et eventuelt salg af koncernens ejendomme. I tilfælde af salg af en eller flere ejendomme vil direktøren modtage en bonus beregnet ud fra en række kriterier.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Jørgen Rossen Nielsen Holding A/S, Fredericia

Bjerno Holding ApS, Holte

Helmich Invest ApS, Klampenborg

Bridgewall ApS, Holte

James Polack A/S (Donse Invest ApS), Hørholm