

# **Ejendomsselskabet Varberg Hotel- opsparing ApS**

**Hammershusgade 9**

**København Ø**

**CVR-nr. 29 80 33 82**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16/06 2016

---

Claus D. Jespersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2016

### **Direktion**

Michael Kaa Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS 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.

#### **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.

## **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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 13. juni 2016

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS Hammershusgade 9 København Ø  CVR-nr.: 29 80 33 82 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Michael Kaa Andersen
<b>Revision</b>	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø
<b>Moderselskab</b>	MKA Pensionsopsparing A/S
<b>Ultimativt moderselskab</b>	Famkaa Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at investere i unoterede kapitalandele samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.603.458, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.868.564.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes positivt resultat for 2015.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS 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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og 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. 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle poster**

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

### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktivet på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		-12.500	-12.500
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-12.500</b>	<b>-12.500</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	2.171.936	663.692
Finansielle omkostninger	2	-16.146	-17.683
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.143.290</b>	<b>633.509</b>
Skat af årets resultat	3	-539.832	-162.373
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.603.458</u></b>	<b><u>471.136</u></b>
Overført overskud		1.603.458	471.136
		<b><u>1.603.458</u></b>	<b><u>471.136</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>10.145.027</u>	<u>7.583.122</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>10.145.027</u></b>	<b><u>7.583.122</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>10.145.027</u></b>	<b><u>7.583.122</u></b>
Selskabsskat		<u>244.622</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>244.622</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>244.622</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>10.389.649</u></u></b>	<b><u><u>7.583.122</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>5.743.564</u>	<u>3.436.780</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>5.868.564</u></b>	<b><u>3.561.780</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.448.943</u>	<u>1.916.226</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.448.943</u></b>	<b><u>1.916.226</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.837.381	1.916.441
Selskabsskat		209.761	176.175
Anden gæld		<u>25.000</u>	<u>12.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.072.142</u></b>	<b><u>2.105.116</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.072.142</u></b>	<b><u>2.105.116</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.389.649</u></b>	<b><u>7.583.122</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>2.171.936</u>	<u>663.692</u>
	<b><u>2.171.936</u></b>	<b><u>663.692</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter til koncernselskaber	<u>16.146</u>	<u>17.683</u>
	<b><u>16.146</u></b>	<b><u>17.683</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	209.761	287.336
Årets udskudte skat	324.182	-124.963
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>5.889</u>	<u>0</u>
	<b><u>539.832</u></b>	<b><u>162.373</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.054.032</u>	<u>2.054.032</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.054.032</u>	<u>2.054.032</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	5.529.090	5.061.399
Valutakursregulering	-36.029	0
Årets resultat	2.171.936	663.691
Udlodning	-521.892	-196.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	<u>947.890</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>8.090.995</u>	<u>5.529.090</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>10.145.027</u></b>	<b><u>7.583.122</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Varberg Hotelopsparing	Sverige	11%	90.086.131	19.318.547
ApS Kompl. Varberg Hotelopsparing	DK	11%	91.885	-12.449

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapi- tal</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.436.780	3.561.780
Valutakursregulering	0	-36.029	-36.029
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	739.355	739.355
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.603.458</u>	<u>1.603.458</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>5.743.564</u></b>	<b><u>5.868.564</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede hæftelse på balancedagen er endnu ikke opgjort.

Som kommanditist i K/S Varberg Hotelopsparing hæfter selskabet med den endnu ikke indbetalte del af kapitalindskuddet. Samt kaution for del af ejendommens prioritetsgæld. Den samlede resthæftelse og kautionsforpligtelse udgør t.DKK 9.057

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

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

MKA Pensionsopsparing

#### Nærstående parter:

Bestemmende indflydelse:

Direktør i MKA Pensionsopsparing A/S

Michael Kaa Andersen

Vedbæk Strandvej 428

2950 Vedbæk