

Ejendomsselskabet Varberg Hotellopsparing ApS

**Hammershusgade 9
København Ø**

CVR-nr. 29 80 33 82

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13/06 2017

Claus D. Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2017

Direktion

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 13. juni 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS Hammershusgade 9 København Ø
	CVR-nr.: 29 80 33 82
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: København
Direktion	Michael Kaa Andersen
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg
Moderselskab Ulimativt moderselskab	MKA Pensionsopsparing A/S FamKaa Invest ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalinteresser i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den indregnede værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendomme i det underliggende selskab.

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,75% er dagsværdien for ejendommen 206 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 6,4 mio. kr.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.743.934, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.732.984.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling

Der forventes positivt resultat for 2017

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelse af nettoopskrivningen efter indre værdis metode, er der ikke tidligere medtaget opskrivning af kapitalandelene i K/S Varberg Hotelopsparing samt ApS Kompl. Varberg Hotelopsparing. Der er i år foretaget regulering heraf, således at nettoopskrivning efter indre værdis metode tillige vedrører kapitalandele i K/S Varberg Hotelopsparing samt ApS Kompl. Varberg Hotelopsparing.

Der er sket tilretning af sammenligningstal. Ændringen har medført at de bundne reserver er forhøjet med t.dkk 8.091 pr 31.12.15 og 8.737 pr 31.12.2016. De frie reserver er nedbragt med tilsvarende.

Den anvendte regnskabspraksis er bortset fra ovenstående uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og 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 og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet Varberg Hotelopsparing ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		-12.500	-12.500
Bruttoresultat		-12.500	-12.500
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	2.307.706	2.171.936
Finansielle omkostninger	2	-14.627	-16.146
Resultat før skat		2.280.579	2.143.290
Skat af årets resultat	3	-536.645	-539.832
Årets resultat		<u>1.743.934</u>	<u>1.603.458</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.307.705	2.171.936
Overført resultat		-563.771	-568.478
		<u>1.743.934</u>	<u>1.603.458</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>10.790.771</u>	<u>10.145.027</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>10.790.771</u>	<u>10.145.027</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.790.771</u>	<u>10.145.027</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>244.622</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>244.622</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>244.622</u>
Aktiver i alt		<u>10.790.771</u>	<u>10.389.649</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		8.736.741	8.090.995
Overført resultat		-2.128.757	-2.347.431
Egenkapital	5	<u>6.732.984</u>	<u>5.868.564</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.646.754	2.448.943
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.646.754</u>	<u>2.448.943</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.304.322	1.837.381
Selskabsskat		94.211	209.761
Anden gæld		12.500	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.411.033</u>	<u>2.072.142</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.411.033</u>	<u>2.072.142</u>
Passiver i alt		<u>10.790.771</u>	<u>10.389.649</u>
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>2.307.706</u>	<u>2.171.936</u>
	<u>2.307.706</u>	<u>2.171.936</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter til koncernselskaber	<u>14.627</u>	<u>16.146</u>
	<u>14.627</u>	<u>16.146</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	94.211	209.761
Årets udskudte skat	197.812	324.182
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>244.622</u>	<u>5.889</u>
	<u>536.645</u>	<u>539.832</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	<u>2.054.031</u>	<u>2.054.032</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>2.054.031</u>	<u>2.054.032</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	8.090.995	5.529.090
Valutakursregulering	-59.659	-36.029
Årets resultat	2.307.705	2.171.936
Udlodning	-782.445	-521.892
Øvrige egenkapitalbevægelser	<u>-819.856</u>	<u>947.890</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>8.736.740</u>	<u>8.090.995</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>10.790.771</u></u>	<u><u>10.145.027</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	8.090.995	-2.347.431	5.868.564
Valutakursregulering	0	-59.659	0	-59.659
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-819.855	0	-819.855
Årets resultat	0	2.307.705	-563.771	1.743.934
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-782.445	782.445	0
Egenkapital 31. december 2016	125.000	8.736.741	-2.128.757	6.732.984

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 kautionforpligtelse udgør t.DKK 7.723

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

Nærtstående parter:

Bestemmende indflydelse:

Direktør i MKA Pensionsopsparing A/S

Michael Kaa Andersen

Vedbæk Strandvej 428

2950 Vedbæk

Noter til årsrapporten