

**Hotelinvest Danmark A/S**  
**CVR-nr. 31938287**  
**Klostergade 4**  
**4200 Slagelse**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Michael Rutkjær Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Hotelinvest Danmark A/S  
Klostergade 4  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 31938287  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Michael Rutkjær Jensen, formand  
Jens Starkner  
Jens Refsing Andersen

### **Direktion**

Jens Starkner

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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.

Slagelse, den 31.05.2016

### Direktion

Jens Starkner

### Bestyrelse

Michael Rutkjær Jensen  
formand

Jens Starkner

Jens Refsing Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Hotelinvest Danmark A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hotelinvest Danmark A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Slagelse, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsinvesteringer samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for året 2015 udgør et overskud på 93.212 t.kr., hvilket af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 1. december 2015 overdraget til nye aktionærer. I den forbindelse er der foretaget gældsafgiftelser for 72,5 mio.kr., som er indregnet under finansielle indtægter. På grundlag af overdragelsen er der endvidere foretaget tilbageførsel af nedskrivninger på selskabets bygninger på 22 mio. kr.

### 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 B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

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

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene 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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.422.803</b>	<b>153</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>19.495.396</u>	<u>(2.454)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22.918.199</b>	<b>(2.301)</b>
Andre finansielle indtægter		72.497.888	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.204.060)</u>	<u>(2.870)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>93.212.027</b>	<b>(5.171)</b>
Skat af ordinært resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>93.212.027</u></b>	<b><u>(5.171)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>93.212.027</u>	<u>(5.171)</u>
		<b><u>93.212.027</u></b>	<b><u>(5.171)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		79.146.952	59.298
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>353</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>79.146.952</b></u>	<u><b>59.651</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>0</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>79.146.952</b></u>	<u><b>59.652</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		973.866	58
Andre tilgodehavender		<u>116.805</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.090.671</b></u>	<u><b>58</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.090.671</b></u>	<u><b>58</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>80.237.623</b></u></u>	<u><u><b>59.710</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		621.329	(92.591)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.121.329</u></b>	<b><u>(92.091)</u></b>
Bankgæld		26.759.219	143.485
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.241
Anden gæld		52.357.075	75
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>79.116.294</u></b>	<b><u>151.801</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>79.116.294</u></b>	<b><u>151.801</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>80.237.623</u></b>	<b><u>59.710</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(92.590.698)	(92.090.698)
Årets resultat	0	93.212.027	93.212.027
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>621.329</b>	<b>1.121.329</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.453.794	2.454
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>(21.949.190)</u>	<u>0</u>
	<b><u>(19.495.396)</u></b>	<b><u>2.454</u></b>
	<b>Grunde og bygninger</b> kr.	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> kr.
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	<u>119.037.291</u>	<u>2.471.324</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>119.037.291</u></b>	<b><u>2.471.324</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(59.738.783)	(2.118.276)
Tilbageførsel af nedskrivninger	21.949.190	0
Årets afskrivninger	<u>(2.100.746)</u>	<u>(353.048)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(39.890.339)</u></b>	<b><u>(2.471.324)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>79.146.952</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 3. Finansielle anlægsaktiver

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:					
Hoteldrift Danmark ApS	København	ApS	100,00	(291.671)	6.390.216

## 4. Eventualforpligtelser

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

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld pr. 31.12.2015 på 26,7 mio. kr. er der afgivet pant i selskabets grunde og bygninger samt inventar. Den bogførte værdi udgør pr. 31.12.2015 79,1 mio.kr.