

Wuppertal Hotel ApS
Ellekrattet 8, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 35 14 29 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2016.

Joacim Bruus-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Wuppertal Hotel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 29. juni 2016

Direktion

Joacim Bruus-Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Wuppertal Hotel ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wuppertal Hotel 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

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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for tilstedeværelsen og værdiansættelsen af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og andre tilgodehavender, der indgår med en samlet regnskabsmæssig værdi på EUR 21.476. Vi tager derfor forbehold herfor.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for grundlaget for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

København, den 29. juni 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Mads Myrtue Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wuppertal Hotel ApS Ellekrattet 8 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 35 14 29 32
	Stiftet: 19. marts 2013
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Joacim Bruus-Jensen
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og drift af ejendommen beliggende Wupperstrasse 16, 42103 Wuppertal, Tyskland, og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør EUR 363.137 mod EUR 355.558 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør EUR -1.584.454 mod EUR 105.156 sidste år. Resultatet er påvirket af årets værdiregulering af investeringsejendom med EUR 1.578.302. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Som følge af årets underskud er selskabets egenkapital negativ med t.EUR 1.424.

Årsregnskabet for Wuppertal Hotel ApS er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning afhændet hotellet til en pris, svarende til den regnskabsmæssige værdi. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wuppertal Hotel ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i euro.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Wuppertal Hotel ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015 EUR</u>	<u>2014 EUR</u>
Nettoomsætning	363.137	355.558
Andre eksterne omkostninger	-122.481	-54.575
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-59.281	-28.483
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.578.302	0
Driftsresultat	-1.396.927	272.500
Andre finansielle indtægter	97	169
Øvrige finansielle omkostninger	-162.624	-167.513
Resultat før skat	-1.559.454	105.156
2 Skat af årets resultat	-25.000	0
Årets resultat	-1.584.454	105.156
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	105.156
Disponeret fra overført resultat	-1.584.454	0
Disponeret i alt	-1.584.454	105.156

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	3.880.000	5.458.302
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.880.000</u>	<u>5.458.302</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.880.000</u>	<u>5.458.302</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.662	10.385
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.753	12.417
	Tilgodehavende selskabsskat	1.700	1.264
	Andre tilgodehavender	<u>23.070</u>	<u>10.856</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>49.185</u>	<u>34.922</u>
	Likvide beholdninger	<u>94</u>	<u>184.447</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>49.279</u>	<u>219.369</u>
	Aktiver i alt	<u>3.929.279</u>	<u>5.677.671</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	10.723	10.723
5	Overført resultat	-1.434.500	155.840
	Egenkapital i alt	-1.423.777	166.563
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	25.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	25.000	0
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	5.285.000	5.485.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.285.000	5.485.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.295	0
	Anden gæld	40.761	26.108
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.056	26.108
	Gældsforpligtelser i alt	5.328.056	5.511.108
	Passiver i alt	3.929.279	5.677.671
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			
9 Nærtstående parter			

Noter

	2015 EUR	2014 EUR
1. Usikkerhed om going concern		
Årsregnskabet for Wuppertal Hotel ApS er aflagt under forudsætning om fortsat drift.		
Selskabets nuværende kapitalberedskab og likviditetsberedskab er umiddelbart ikke tilstrækkeligt til, at kunne indfri gældsforpligtelser til pengeinsitut. Selskabets ejendom i Tyskland er afhændet pr. 1. juli 2016, og selskabets ledelse forventer at en likvidation af selskabet vil blive påbegyndt indenfor et par måneder. Selskabets ledelse vurderer, selskabet vil have det fornødne kapital -og likviditetsberedskab, så der vil kunne ske en solvent likvidation af selskabet.		
Selskabets ledelse aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	25.000	0
	25.000	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	5.458.302	5.458.302
Kostpris 31. december 2015	5.458.302	5.458.302
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-1.578.302	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-1.578.302	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.880.000	5.458.302
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	10.723	10.723
	10.723	10.723

Noter

	31/12 2015 EUR	31/12 2014 EUR
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	155.840	50.684
Korrektion til tidligere år	-5.886	0
Årets overførte overskud eller underskud	-1.584.454	105.156
	-1.434.500	155.840

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år EUR	Restgæld efter 5 år EUR	Gæld i alt 31/12 2015 EUR	Gæld i alt 31/12 2014 EUR
Gæld til pengeinstitutter	0	0	5.285.000	5.485.000
	0	0	5.285.000	5.485.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.285 t.EUR., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.880 t.EUR.

Selskabet har til yderligere sikkerhed for engagement med pengeinstitut etableret en sikringskonto, der indgår med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på EUR 2.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med CNON ApS, CVR-nr. 33373090 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

CNON ApS, Ellekrattet 8, 2950 Vedbæk