

Comwell Holte a-s
CVR-nr. 56257314
Kongevejen 495A
2840 Holte

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2016

Dirigent

Navn: Peter Schelde

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Comwell Holte a-s
Kongevejen 495A
2840 Holte

CVR-nr.: 56257314

Hjemsted: Holte

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Henrik Hjorth, formand
Michael Lauritsen
Rasmus Soelberg

Direktion

Rasmus Soelberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Comwell Holte 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.

Holte, den 01.03.2016

Direktion

Rasmus Soelberg

Bestyrelse

Henrik Hjorth
formand

Michael Lauritsen

Rasmus Soelberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Comwell Holte a-s

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Comwell Holte 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 til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Kolding, den 01.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i konference-, hotel- og banketvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 har været præget af hård konkurrence i området omkring København. På trods af dette er det lykkedes at fastholde konferenceomsætningen og samtidigt opnå fremgang på hotelforretningen – både på virksomhedsovernatninger og private overnatninger.

Der er i 2015 sket ombygning og samling af konferencefaciliteterne i hovedbygningen, ligesom køkken og restaurant har gennemgået en opgradering.

Årets resultat blev et underskud på 399 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

Likviditet

Selskabet indgår i Comwell-koncernen, hvor det er koncernpolitik, at kapitalfrebringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af moderselskabet Comwell a-s i det omfang, dette er hensigtsmæssigt.

Videnressourcer

Comwell College, Comwells uddannelsesafdeling, tilbyder en række ledelseskurser og faglige uddannelses tilbud, hvilket er stærkt medvirkende til, at selskabet fortsat kan tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere og uddanne nye ledere, der kan tage del i Comwells fremtidige udvikling og vækst.

Comwell MeetingDesigner™ er et afgørende konkurrenceparameter, og Comwells kunder lægger stadig vægt på at kunne udnytte den viden, Comwells medarbejdere har, således at der skabes et større resultat af kundernes investering, når de afholder konferencer og uddannelser hos Comwell.

Forventet udvikling

Virksomheder og organisationer, der udgør en stor del af selskabets kunder, er fortsat loyale, og der tegner sig et billede af, at de lægger en stadig større andel af deres arrangementer hos Comwell – men samlet set er deres aktiviteter stort set uændrede.

På privatmarkedet er Comwell de seneste år vokset betydeligt, og samlet set betyder det, at Comwell bevarer sin position som en af markedets mest anvendte hotelkæder.

Comwell har et stærkt brand, og sammenholdt med stor kundetilfredshed på både erhvervs- og privatmarkedet forventes selskabet fortsat at kunne vinde markedsandele og således styrke sikkerheden for både aktivitetsniveau og indtjening.

Ledelsesberetning

Der tilkommer en række store internationale virksomheder til nærområdet, hvilket forventes at skabe yderligere aktivitet – både på møde- og hotelmarkedet.

På baggrund af ovenstående er selskabets målsætning for 2016 en øget aktivitet og et forbedret resultat.

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 fra 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjenesten er en sammendragning af årets fakturerede omsætning (nettoomsætning), årets medgåede forbrug af varer og tjenesteydelser til opnåelse af årets nettoomsætning (vareforbrug) samt årets medgåede udgifter til drift og vedligeholdelse af materiel og ejendomme samt salgs- og administrationsomkostninger (andre eksterne omkostninger).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter årets medgåede omkostninger til lønninger og gager, pensionsbidrag, sociale omkostninger samt øvrige personaleomkostninger.

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 omfatter renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, kontantrabatter mv. samt renter af selskabsskatten.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, kontantrabatter mv. samt renter af selskabsskatten.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst, da det vurderes at bevare dets værdi.

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:

Indretning af lejede lokaler	10-15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 år

Aktiver med en kostpris under 15 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som delejede.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Der foretages nedskrivning på ukurante varer, herunder langsomt omsættelige varer.

Kostprisen for varebeholdninger omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		11.494.011	12.251.607
Personaleomkostninger	1	(10.468.883)	(11.379.791)
Af- og nedskrivninger		<u>(1.271.851)</u>	<u>(1.064.952)</u>
Driftsresultat		(246.723)	(193.136)
Andre finansielle indtægter		7.786	12.491
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(214.959)	(270.775)
Andre finansielle omkostninger		<u>(102.299)</u>	<u>(53.676)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(556.195)	(505.096)
Skat af ordinært resultat	2	<u>157.245</u>	<u>136.165</u>
Årets resultat		<u>(398.950)</u>	<u>(368.931)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(398.950)</u>	<u>(368.931)</u>
		<u>(398.950)</u>	<u>(368.931)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.861.840	1.086.919
Indretning af lejede lokaler		13.179.877	7.984.325
Materielle anlægsaktiver under udførelse		306.513	240.951
Materielle anlægsaktiver	3	<u>15.348.230</u>	<u>9.312.195</u>
Deposita		2.972.560	2.907.149
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>2.972.560</u>	<u>2.907.149</u>
Anlægsaktiver		<u>18.320.790</u>	<u>12.219.344</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		341.457	351.612
Varebeholdninger		<u>341.457</u>	<u>351.612</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.020.627	1.754.140
Udskudt skat		20.910	52.228
Andre tilgodehavender		338.551	21.944
Periodeafgrænsningsposter		380.979	296.887
Tilgodehavender		<u>3.761.067</u>	<u>2.125.199</u>
Likvide beholdninger		<u>53.055</u>	<u>2.220.836</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.155.579</u>	<u>4.697.647</u>
Aktiver		<u><u>22.476.369</u></u>	<u><u>16.916.991</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.500.000	1.500.000
Overført overskud eller underskud		4.400.334	4.799.284
Egenkapital		<u>5.900.334</u>	<u>6.299.284</u>
Bankgæld		4.466.426	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		669.377	504.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.563.798	1.219.074
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.065.004	7.022.354
Anden gæld		1.811.430	1.872.107
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.576.035</u>	<u>10.617.707</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.576.035</u>	<u>10.617.707</u>
Passiver		<u>22.476.369</u>	<u>16.916.991</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitaloppgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	4.799.284	6.299.284
Årets resultat	0	(398.950)	(398.950)
Egenkapital ultimo	1.500.000	4.400.334	5.900.334

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	
1. Personalemkostninger			
Gager og løn	9.611.476	10.488.119	
Pensioner	786.986	814.154	
Andre omkostninger til social sikring	70.421	77.518	
	<u>10.468.883</u>	<u>11.379.791</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>33</u>	<u>36</u>	
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	
2. Skat af ordinært resultat			
Ændring af udskudt skat	(116.882)	(97.729)	
Regulering vedrørende tidligere år	(21.125)	0	
Effekt af ændrede skattesatser	(19.238)	(38.436)	
	<u>(157.245)</u>	<u>(136.165)</u>	
	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	<u>Indretning af lejede lokaler kr.</u>	<u>Materielle anlægsakti- ver under udførelse kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	3.106.820	13.966.036	240.951
Tilgange	1.047.796	6.194.528	306.513
Afgange	0	0	(240.951)
Kostpris ultimo	<u>4.154.616</u>	<u>20.160.564</u>	<u>306.513</u>
Af- og nedskrivninger primo	(2.019.899)	(5.981.713)	0
Årets afskrivninger	(272.877)	(998.974)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(2.292.776)</u>	<u>(6.980.687)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.861.840</u>	<u>13.179.877</u>	<u>306.513</u>

I regnskabsposten "Andre anlæg, driftsmateriel og inventar" indgår visse aktiver og forbedringsudgifter, hvortil selskabet alene har en brugsret i henhold til lejekontrakten. Der henvises til omtalen i note 6.

Noter

	<u>Deposita kr.</u>
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.907.149
Tilgange	<u>65.411</u>
Kostpris ultimo	<u>2.972.560</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.972.560</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
5. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

Aktiekapitalen består af aktier a 1 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
--	---------------------	---------------------

Lejekontrakter

Comwell Holte a-s har indgået en for selskabet uopsigelig lejekontrakt omfattende kursus- og konferencecenter.

Den samlede huslejeforpligtelse udgør 54 mio.kr.

Ved lejemålets ophør skal lejer opfylde lejekontraktens retableringsforpligtelse.

Andre kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået managementaftale med Comwell a-s.

Leasingforpligtelser

Der er indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmateriel med en restløbetid på ca. 2 år.

Årlig udgift til operationelle leasingaftaler udgør	<u>64.000</u>	<u>66.000</u>
---	----------------------	----------------------

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nic. Christiansen Invest A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Ejerforhold

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

Comwell a-s, Skovbrynet 1, 6000 Kolding

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Nic. Christiansen Invest A/S, Kolding.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Comwell a-s, Kolding.