

K/S Holte Hotelopsparing

**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 28 27 84 11

**Årsrapport for 2015
(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. maj 2016



Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Holte Hotelopsparing.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. april 2016

Bestyrelse


Michael Johnny Pedersen
formand


Torben Kusk Makhholm


Martin Niclasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Holte Hotelopsparing

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holte Hotelopsparing 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 fejl-information, 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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets ejendom er værdiansat til 79,6 mio. kr., hvilket er indenfor det prisinterval, som en aftalt købsret i perioden 1. januar 2015 - 1. januar 2017 kan udnyttes til.

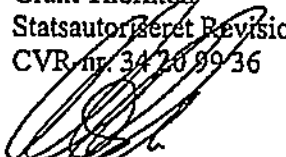
Det er vores vurdering, at værdiansættelsen af selskabets ejendom er korrekt, men at selskabet kan blive påført et tab, såfremt køberetten udnyttes i 2016. Der henvises til note 2 for yderligere omtale.

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 21. april 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 28 89 36



Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet
K/S Holte Hotelopsparing
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr. 28 27 84 11
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Johnny Pedersen, formand
Torben Kusk Makholm
Martin Niclasen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Holte Hotelopsparing

Revision

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

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 7,50% er dagsværdien for ejendommen DKK 79,6 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. DKK -2,6 mio. og ca. DKK 2,7 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 2.906.391, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 33.478.899, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Holte Hotelopsparing for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer..

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Bruttofortjeneste		5.902.045	5.772.274
Administrationsomkostninger		<u>-387.752</u>	<u>-193.513</u>
Resultat før finansielle poster		5.514.293	5.578.761
Finansielle omkostninger		<u>-2.607.902</u>	<u>-3.311.309</u>
Ordinært resultat		2.906.391	2.267.452
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
Årets resultat		<u>2.906.391</u>	<u>3.767.452</u>

Resultatdisponering**Forslag til resultatdisponering**

Overført overskud		<u>2.906.391</u>	<u>3.767.452</u>
		<u>2.906.391</u>	<u>3.767.452</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>79.600.000</u>	<u>79.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>79.600.000</u>	<u>79.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>79.600.000</u>	<u>79.600.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>79.600.000</u></u>	<u><u>79.600.000</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Passiver			
Kontant andel af stamkapital		2.589.100	2.589.100
Overført resultat		<u>30.889.799</u>	<u>27.983.408</u>
Egenkapital	3	<u>33.478.899</u>	<u>30.572.508</u>
Banklån		34.300.000	7.177.209
Gæld til realkreditinstitutter		0	22.126.256
Sælgerpantebreve		1.211.932	1.555.934
ApS Komplementarselskabet		131.731	131.987
Deposita		<u>2.972.560</u>	<u>2.907.149</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>38.616.223</u>	<u>33.898.535</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	4.144.002	1.569.591
Banker		2.943.888	13.158.352
Anden gæld		<u>416.988</u>	<u>401.014</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.504.878</u>	<u>15.128.957</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>46.121.101</u>	<u>49.027.492</u>
Passiver i alt		<u>79.600.000</u>	<u>79.600.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>65.387.471</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>65.387.471</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		<u>14.212.529</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>14.212.529</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>79.600.000</u></u>
Afkastkrav til ejendommen i procent		<u>7,50 %</u>

Selskabet har afgivet en køberet, hvor Comwell i perioden 1. januar 2015 - 1. januar 2017, har mulighed for at overtage ejendommen til en pris i intervallet 77,5 mio. kr. til 80,6 mio. kr.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	2.589.100	27.983.408	30.572.508
Årets resultat	0	2.906.391	2.906.391
Egenkapital 31. december 2015	<u>2.589.100</u>	<u>30.889.799</u>	<u>33.478.899</u>

	2015 DKK	2014 DKK
Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2015	2.589.100	1.589.100
Årets investorindbetalinger	0	1.000.000
Årets udlodninger	0	0
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>2.589.100</u>	<u>2.589.100</u>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 190.000	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>334.789</u>	<u>305.725</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån	7.177.209	34.300.000	3.800.000	16.900.000
Gæld til realkreditinstitutter	22.126.256	0	0	0
Sælgerpantebreve	1.555.934	1.211.932	344.002	0
ApS Komplementarselskabet	131.987	131.731	0	0
Deposita	2.907.149	2.972.560	0	0
	<u>33.898.535</u>	<u>38.616.223</u>	<u>4.144.002</u>	<u>16.900.000</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 79.600.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld. Kommandisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.