

# **K/S Hotel Des Ventes**

Gl. Holtevej 127, 2840 Holte  
CVR-nr. 20 15 33 34

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.04.16

Erik Juul Larsen  
Dirigent

---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Hotel Des Ventes  
c/o Ole Sørensen  
Gl. Holtevej 127  
2840 Holte  
Telefon: 45 80 43 07  
Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 20 15 33 34

---

**Bestyrelse**

---

Ole Sørensen, formand  
Niels Riisgaard  
Hans Madsen

---

**Ledelse**

---

Hotel des Ventes 2007 ApS

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Sydbank, Flensborg  
Spar Nord Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Hotel Des Ventes.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 8. april 2016

### **Ledelsen**

Hotel des Ventes 2007 ApS

### **Bestyrelsen**

Ole Sørensen  
Formand

Niels Riisgaard

Hans Madsen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til ejerne i K/S Hotel Des Ventes

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for K/S Hotel Des Ventes for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 8. april 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kasper Sand Jensen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i handel med udlejningsejendomme samt udlejning heraf.

### **Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 416.207 mod DKK 412.387 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.261.208.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets udlejningsejendom er efter regnskabsåret solgt til hovedlejer med virkning fra efteråret 2016, forholdet vil medføre et større overskud i det kommende år.

Efter regnskabsårets afslutning er der i øvrigt ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.035.955</b>	<b>1.056.984</b>
Andre eksterne omkostninger	-323.413	-285.472
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>712.542</b>	<b>771.512</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>712.542</b>	<b>771.512</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-258.884	-258.884
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>453.658</b>	<b>512.628</b>
Andre finansielle indtægter	1.602	4.197
Andre finansielle omkostninger	-39.053	-104.438
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-37.451</b>	<b>-100.241</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>416.207</b>	<b>412.387</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	416.207	412.387
<b>I alt</b>	<b>416.207</b>	<b>412.387</b>

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Grunde og bygninger	9.512.178	9.771.062
<b>1 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.512.178</b>	<b>9.771.062</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.512.178</b>	<b>9.771.062</b>
Andre tilgodehavender	7.701	10.698
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>7.701</b>	<b>10.698</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.463.514</b>	<b>1.235.045</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.471.215</b>	<b>1.245.743</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.983.393</b>	<b>11.016.805</b>
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
Overført resultat	-1.738.792	-2.154.999
<b>2 Egenkapital i alt</b>	<b>8.261.208</b>	<b>7.845.001</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.047.791	2.542.435
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.047.791</b>	<b>2.542.435</b>
<b>3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>512.312</b>	<b>503.027</b>
Anden gæld	162.082	126.342
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>674.394</b>	<b>629.369</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.722.185</b>	<b>3.171.804</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.983.393</b>	<b>11.016.805</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For virksomheden er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	15.725.394
Kostpris pr. 31.12.15	15.725.394
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	5.954.332
Afskrivninger i året	258.884
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	6.213.216
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	9.512.178

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	10.000.000	-2.567.386
Forslag til resultatdisponering	0	412.387
Saldo pr. 31.12.14	10.000.000	-2.154.999
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	10.000.000	-2.154.999
Forslag til resultatdisponering	0	416.207
Saldo pr. 31.12.15	10.000.000	-1.738.792

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

### 3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	512.312	0	2.560.103	3.045.462

### 4. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5. Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DEM 2.500 ca. t.DKK 10.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til ING-DIBA AG.