

**CAH A/S**

Toldbodgade 31, 1253 København K

CVR-nr. 16 12 85 89

## Årsrapport for 2017

(12 måneder)  
26. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den *27. maj 2018*



.....  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Oplysning om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for CAH A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2018

Direktionen:



Kirsten Eskildsen

Bestyrelsen:



Jørgen Bertelsen  
formand



Ole Jørgensen



Peter Ketelsen



Kirsten Eskildsen



Sten Mejdahl Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i CAH A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CAH A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22/3 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

MNE-nr. mne24830



Karsten Faurholt

statsaut. revisor

MNE-nr. mne41309

## Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:

(t.kr.)	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Hovedtal</b>					
Bruttoresultat	138.224	134.600	123.155	113.356	104.870
Resultat før finansielle poster	73.567	71.745	63.060	54.540	48.646
Årets resultat	58.536	56.471	49.579	44.389	37.722
Egenkapital, ultimo	560.416	265.429	258.622	243.646	235.581
Samlede aktiver	1.012.063	623.093	604.620	595.329	589.393
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	7,3%	11,5%	10,4%	9,2%	8,3%
Soliditetsgrad	55,4%	42,6%	42,8 %	40,9 %	40 %
Egenkapitalens forrentning	14,2%	21,6%	19,7%	18,5%	16,1%

### Definitioner og nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med finansforeningens anbefalinger.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

- Afkastningsgrad:  $\text{Resultat før finansielle poster} / \text{Samlede aktiver} * 100$
- Soliditetsgrad:  $\text{Egenkapital} / \text{Samlede aktiver} * 100$
- Egenkapitalens forrentning:  $\text{Årets resultat} / \text{Årets gennemsnitlige egenkapital} * 100$

## **Ledelsesberetning**

### **Præsentation af virksomheden**

Selskabets aktivitet omfatter hotel- og restaurationsvirksomhed på Copenhagen Admiral Hotel.

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

Selskabets resultat for 2017 og egenkapital pr. 31. december 2017 udgør henholdsvis t.kr. 58.536 og t.kr. 560.416.

Resultatet af den primære drift - hotel og restaurationsdriften - vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabets ejendom er i 2017 reguleret til dagsværdi, som har påvirket egenkapitalen positivt med 293 mio.

Der forventes for regnskabsåret 2018 et tilfredsstillende resultat, dog under niveauet for rekordåret 2017.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter statusdagen indtruffet begivenheder, som har betydning for selskabets drift.

### **Miljøforhold**

Copenhagen Admiral Hotel er certificeret med Horestas miljøcertificering: "Den Grønne Nøgle". Det er et af selskabets vigtige mål at drive virksomheden med fokus på aktiviteterne miljøpåvirkning.

### **Særlige risici**

Selskabet er ikke udsat for risici udover hvad der er normalt forekommende inden for branchen.

Til imødegåelse af udsving i den variable rente på en del af selskabets realkreditlån er der indgået en renteswap der delvis afdækker volatiliteten i renteniveauet i lånets løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CAH A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C virksomheder. Årsrapporten er artsopdelt.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Bruttofortjeneste

Af konkurrencehensyn vises alene bruttofortjenesten, jf. Årsregnskabslovens § 32. Heri indgår nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter- og omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser.

Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter værdiansættes på balancedagen med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de indgåede aftalers pengestrømme ved anvendelse af markedsobserverbare data.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af hotel- og restaurantydelser mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af ydelserne.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Alle former for afgivne rabatter og provisioner til agenter indregnes i nettoomsætningen.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostpriser på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter herunder tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver. Materielle anlægsaktiver afskrives lineært på grundlag af kostprisen med tillæg af opskrivninger, baseret på følgende vurdering af brugstiden.

Regnskabsmæssige afskrivninger foretages over følgende brugstider:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger og installationer	100 år
- Herunder renoverede badeværelser, stueetage & kælder	10 - 15 år
Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger og præsenteres i bruttofortjenesten.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -udgifter samt kursregulering vedrørende løbende transaktioner. Ej realiserede kursgevinster og -tab indregnes ligeledes under de finansielle poster.

### Skat

Skat af årets resultat, der omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat – herunder som følge af ændring af skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen. Selskabet er

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

sambeskattet med CAH Holding A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat præsenteres under hhv. tilgodehavende hos og gæld til tilknyttede virksomheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles grunde og bygninger til dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven § 41. Dagsværdien fastsættes ved en periodisk tilbagevendende vurdering baseret på ledelsens forventninger til det fremtidige afkast. Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens anskaffelsessum foretages over egenkapitalen under hensyntagen til udskudt skat. Der foretages afskrivninger på såvel kostprisen som dagsværdireguleringer. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter indre værdis metode. Resultat af de associerede virksomheder indregnes i regnskabet under kapacitetsomkostninger.

Øvrige finansielle anlægsaktiver, som omfatter depositum, indregnes til kostpris eller til nettorealisationværdi såfremt denne er lavere.

#### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder 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 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisation-princippet, hvis denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg m.v. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende næste regnskabsår.

### Værdipapirer

Børsnoterede obligationer og obligationsbaserede investeringsbeviser måles til kursværdi på statusdagen.

### Egenkapital

#### *Opskrivningshenlæggelse*

Reserven omfatter opskrivninger af grunde og bygninger. Reserven for opskrivninger på grunde og bygninger overføres ved salg til overført resultat samt nedbringes med afskrivninger.

#### *Udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, bortset fra midlertidige forskelle som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Pengestrømsopgørelse

I henhold til ÅRL § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse. Pengestrømsopgørelsen for selskabet indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for moderselskabet CAH Holding A/S.



**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>		138.224.426	134.600
Personaleomkostninger	1	57.998.715	56.301
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	<u>6.659.082</u>	<u>6.554</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		73.566.629	71.745
Finansielle indtægter	2	4.249.654	3.814
Finansielle omkostninger	3	<u>2.788.805</u>	<u>3.160</u>
<b>Resultat før skat</b>		75.027.478	72.399
Skat af årets resultat	4	<u>16.491.497</u>	<u>15.928</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>58.535.981</u></u>	<u><u>56.471</u></u>

**Balance**  
**pr. 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	803.599.963	430.906
Indretning af lejede lokaler	5	81.066	122
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	819.657	632
Anlæg under opførelse	5	<u>13.460.520</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>817.961.206</u>	<u>431.659</u>
Kapitalandel i associeret virksomhed	6	750.078	803
Depositum	7	<u>581.182</u>	<u>572</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1.331.260</u>	<u>1.374</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>819.292.466</u>	<u>433.034</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Varelager		<u>1.371.480</u>	<u>1.484</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u>1.371.480</u>	<u>1.484</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		10.116.285	7.998
Andre tilgodehavender		905.457	1.114
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.690.734</u>	<u>462</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.712.476</u>	<u>9.574</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>131.572.464</u>	<u>108.550</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>47.114.489</u>	<u>70.451</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>192.770.908</u>	<u>190.060</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.012.063.375</u></u>	<u><u>623.093</u></u>

**Balance**  
**pr. 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	8	100.000.000	100.000
Opskrivningshænlægelse		387.888.575	95.881
Overført resultat		13.991.933	13.077
Foreslået udbytte		<u>58.535.981</u>	<u>56.471</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>560.416.489</u>	<u>265.429</u>
<b>Hensættelser</b>			
Udskudt skat	9	<u>172.547.186</u>	<u>88.935</u>
<b>Hensættelser i alt</b>		<u>172.547.186</u>	<u>88.935</u>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	10	<u>243.359.615</u>	<u>242.995</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		<u>243.359.615</u>	<u>242.995</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.727.481	6.099
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.498.580	8.622
Anden gæld		<u>10.514.024</u>	<u>11.014</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<u>35.740.085</u>	<u>25.734</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<u>279.099.700</u>	<u>268.730</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u>1.012.063.375</u></u>	<u><u>623.093</u></u>
Kautions-, garanti- og eventualforpligtigelser	11		
Nærtstående parter	12		
Forslag til resultatdisponering	13		
Dagsværdimåling	14		

## Egenkapitalopgørelse

2017 (kr.)

	Note	Aktiekapital	Opskrivnings- henlæggelse	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1/1-2017		100.000.000	95.880.726	56.471.058	13.077.055	265.428.839
Frigivelse af opskrivningshenlæggelse indev. år		0	-1.012.518	0	1.012.518	0
Værdiregulering af grunde og bygninger		0	293.020.367	0	0	293.020.367
Værdiregulering af finansielle instrumenter		0	0	0	-125.180	-125.180
Skat af værdiregulering af finansielle instrumenter		0	0	0	27.540	27.540
Udloddet udbytte		0	0	-56.471.058	0	-56.471.058
Overført jf. resultatdisponering	13	0	0	58.535.981	0	58.535.981
<b>Saldo pr. 31/12-2017</b>		<u>100.000.000</u>	<u>387.888.575</u>	<u>58.535.981</u>	<u>13.991.933</u>	<u>560.416.489</u>

2016 (tkr.)

	Note	Aktiekapital	Opskrivnings- henlæggelse	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1/1-2016		100.000	109.043	49.579	0	258.622
Frigivelse af opskrivningshenlæggelse tidl. år		0	-12.150	0	12.150	0
Frigivelse af opskrivningshenlæggelse indev. år		0	-1.013	0	1.013	0
Værdiregulering af finansielle instrumenter		0	0	0	-110	-110
Skat af værdiregulering af finansielle instrumenter		0	0	0	24	24
Udloddet udbytte		0	0	-49.579	0	-49.579
Overført jf. resultatdisponering	13	0	0	56.471	0	56.471
<b>Saldo pr. 31/12-2016</b>		<u>100.000</u>	<u>95.880</u>	<u>56.471</u>	<u>13.077</u>	<u>265.428</u>

## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Note 1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	52.902.376	51.303
Pensioner	3.513.658	3.326
Bestyrelseshonorar	1.040.000	940
Andre omkostninger til social sikring	542.681	732
	<u>57.998.715</u>	<u>56.301</u>

Der er i 2017 ikke udbetalt vederlag til direktionen. (2016: 0 kr.)

Der har i 2017 i gennemsnit været 146 heltidsbeskæftigede. (2016: 143).

### Note 2. Finansielle indtægter

Realiserede og urealiserede kursgevinster af obligationer	3.784.871	3.752
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	62
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	464.782	0
	<u>4.249.654</u>	<u>3.814</u>

### Note 3. Finansielle udgifter

Realiserede og urealiserede kurstab af obligationer	3.176	403
Andre renteudgifter, valutakurstab og lignende udgifter	2.785.629	2.757
	<u>2.788.805</u>	<u>3.160</u>

### Note 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan opgøres således:

Beregnet selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	15.526.121	13.720
Årets regulering af udskudt skat	965.376	2.208
	<u>16.491.497</u>	<u>15.928</u>

## Noter

### Note 5. Materielle anlægsaktiver

Selskabet ejer ejendommen Toldbodgade 24-28, hvorfra Copenhagen Admiral Hotel drives.

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Anlæg under opførelse</u>	<u>I alt</u>
<b>Kostpris</b>					
Saldo pr. 1/1 2017	469.331.443	972.801	12.946.265	0	483.250.509
Overførsel	-2.987.829	0	0	2.987.829	0
Tilgang i periodens løb	5.971.814	0	849.172	10.472.691	17.293.677
Afgang i periodens løb	0	0	251.458	0	251.458
<b>Kostpris pr. 31/12 2017</b>	<u>472.315.428</u>	<u>972.801</u>	<u>13.543.979</u>	<u>13.460.520</u>	<u>500.292.728</u>
<b>Opskrivninger</b>					
Saldo pr. 1/1 2017	139.799.309	0	0	0	139.799.309
Årets værdiregulering	375.667.137	0	0	0	375.667.137
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<u>515.466.446</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>515.466.446</u>
<b>Afskrivninger</b>					
Saldo pr. 1/1 2017	178.224.506	851.203	12.314.636	0	191.390.345
Afgang i periodens løb	0	0	251.458	0	251.458
Årets afskrivninger	5.957.406	40.532	661.144	0	6.659.082
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<u>184.181.912</u>	<u>891.735</u>	<u>12.724.322</u>	<u>0</u>	<u>197.797.969</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017</b>	<u>803.599.963</u>	<u>81.066</u>	<u>819.657</u>	<u>13.460.520</u>	<u>817.961.206</u>

Der er etableret realkreditlån, med sikkerhed i bygninger mv., jf. note 10.

Derudover er stillet skadesløsbrev i grunde og bygninger på nom. kr. 220.000.000 til sikkerhed for aktuelle og fremtidige forpligtelser overfor selskabets bankforbindelse.

Ejendommen Toldbodgade 24-28, er reguleret til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §41 jf. note 14.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger eksklusiv dagsværdiregulering udgør per 31. december 2017 t. kr. 306.307 (2016 tkr. 307.982 )

## Noter

### Note 6. Kapitalandele i associerede virksomheder:

	<b>Halmø K/S Svendborg mv.</b>
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2017	2.575.824
Tilgang	<u>150.000</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2017</b>	<u>2.725.824</u>
 <b>Reguleringer</b>	
Saldo pr. 1/1 2017	-1.773.194
Driftstilskud	-150.000
Andel af årets resultat	<u>-52.552</u>
<b>Reguleringer pr. 31/12 2017</b>	<u>-1.975.746</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017</b>	<u><u>750.078</u></u>
 <b>Den regnskabsmæssige værdi kan specificeres således:</b>	
Halmø K/S, Svendborg, ejerandel 33%	-594.898
Tilgodehavende i Halmø K/S	1.293.075
Komplementarselskabet Halmø ApS, Svendborg, ejerandel 33%	<u>51.902</u>
Indestående i alt	<u><u>750.078</u></u>

Der hæftes solidarisk for gælden i Halmø K/S.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Den samlede eksterne gæld andrager	<u><u>1.519.359</u></u>	<u><u>1.584</u></u>

## Noter

	2017	2016
	kr.	t kr.
<b>Note 7. Depositum</b>		
Saldo pr. 1/1 2017	571.541	569
Tilgang i periodens løb	9.641	3
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017</b>	<u>581.182</u>	<u>572</u>

## Note 8. Selskabskapital

Selskabets aktiekapital kr. 100.000.000 er opdelt i 1.000.000 aktier på hver kr. 100.

Selskabets aktiekapital har været uændret de sidste 5 år.

## Note 9. Udskudt skat

Saldo pr. 1/1	88.935.040	86.727
Årets regulering af udskudt skat	965.376	2.208
Regulering af udskudt skat, som følge af værdiregulering af ejendommen	82.646.770	0
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<u>172.547.186</u>	<u>88.935</u>

Udskudt skat vedrører primært bygninger.



## Noter

<b>Note 10. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Realkredit Danmark, 20-årigt flexlån med variabel rente. Afdragsfrit frem til 2022 Amortiseret kostpris	<u>243.359.615</u> <u>243.359.615</u>	<u>242.995</u> <u>242.995</u>

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, er der afgivet pant i grunde og bygninger for kr. 245.000.000

Derudover er stillet skadesløsbrev i grunde og bygninger på nom. kr. 220.000.000 til sikkerhed for aktuelle og fremtidige forpligtelser overfor selskabets bankforbindelse.

<b>Note 11. Kautions-, garanti- og eventualforpligtelser</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Forpligtelser i henhold til lejekontrakter frem til udløb	4.068.274	5.144
Garantiforpligtelser entreprenører	<u>18.799.207</u>	<u>0</u>
	<u>22.867.481</u>	<u>5.144</u>

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske modervirksomhed. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med modervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter udgør 1.417 t.kr. pr. 31. december 2017.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor et pengeinstitut vedrørende K/S Halmø. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 33% af kr. 2.000.000.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions- garanti- eller andre eventualforpligtelser.

### Note 12. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter består af moderselskabet CAH Holding A/S samt direktion og bestyrelse.

Der har ikke været transaktioner med moderselskabet udover udlodning af udbytte, sambeskatningsbidrag og en løbende mellemregning.

Vederlag til direktion og bestyrelse fremgår af note 1, hvortil der henvises.

<b>Note 13. Forslag til resultatdisponering</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årets resultat foreslås disponeret således:	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Udlodning af udbytte	<u>58.535.981</u>	<u>56.471</u>

## Noter

### Note 14. Dagsværdimåling

#### Afledte finansielle instrumenter

Virksomheden indgik i 2016 en renteswap med Danske Bank. Nominelt beløb af swappen udgør t.kr. 140.000 og udløbsdatoen er 31. december 2037.

Den variable rente er blevet swappet til en fast rente på 1,63%.

Aftalen er indgået med henblik på at afdække en del af renterisikoen forbundet med en del af realkreditgælden med et nominelt beløb på t.kr. 245.000 med en variabel rentesats. Realkreditgælden er afdragsfri indtil 2022.

Dagsværdien er opgjort baseret på aftalens tilbagediskonterede pengestrømme ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2017.

Dagsværdien af den indgåede renteswap udgør per 31. december 2017 t. kr. -235 (2016: t.kr. -110) og er indregnet i anden gæld.

Renteswappen opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme, hvorfor værdireguleringen er indregnet direkte på egenkapitalen pr. 31. december 2017.

#### Værdipapirer

Værdipapirbeholdningen på t.kr. 131.572 består af obligationsbeholdning og obligationsbaserede investeringsbeviser, der er målt til børskursen på balancedagen.

#### Grunde og bygninger

Selskabets ejendom, Hotel Admiral, indregnes i henhold til årsregnskabslovens §41 til dagsværdi. Pr. 31. december 2017 er der, som følge af et generelt forbedret ejendomsmarked, foretaget revurdering af dagsværdien af hotelejendommen. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i en estimeret markedsleje for hotellet, som udlejningsejendom med et afkastkrav, som er fastsat med udgangspunkt i ejendommens centrale beliggenhed i København og ved sammenligning med øvrige ejendomshandler.

Med udgangspunkt heri er værdien af hotelejendommen værdireguleret til 798 mio. kr. pr. 31. december 2017, hvilket har medført en opskrivning på 376 mio. kr. Opskrivningen er som følge af anvendelse af årsregnskabslovens §41 bundet på egenkapitalen efter modregning af udskudt skat med i alt 293 mio. kr. Udover ejendommen har selskabet i 2017 købt en lejlighed i tilknytning til hotellet, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5,6 mio. kr. Som følge af den korte periode siden anskaffelsen heraf, vurderes dagsværdien af lejligheden ikke at være ændret.