

# CAH A/S

Toldbodgade 31, 1253 København K

CVR-nr. 16 12 85 89

## Årsrapport for 2019

28. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den

.....

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
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

## Oplysninger om selskabet

### **CAH A/S**

Toldbodgade 31  
1253 København K  
Cvr. nr. 16128589

### **Bestyrelse**

Ola Stendebakken, formand  
Carl Peter Ross Tengström  
Marc Etienne Henriksen

### **Direktion**

Carl Peter Ross Tengström

### **Moderselskab**

Selskabet ejes 100% af DKPark II A/S, Valby

### **Revision**

KPMG P/S  
Dampfærgevej 28,  
2100 København Ø

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for CAH A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den     marts 2020

Direktionen:

.....  
Carl Peter Ross Tengström

Bestyrelsen:

.....  
Ola Stendebakken  
formand

.....  
Carl Peter Ross Tengström

.....  
Marc Etienne Henriksen

## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 revisionshandlinger 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      marts 2020  
KPMG P/S  
CVR-nr. 25 57 81 98

Jette Kjær Bach  
statsaut. revisor  
mne 19812

Jesper Bo Pedersen  
statsaut. revisor  
mne 42778

## Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:

(t.kr.)	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Hovedtal</b>					
Bruttoresultat	113.173	125.198	138.225	134.600	123.155
Resultat før finansielle poster	35.574	56.407	73.567	71.745	63.060
Årets resultat	5.219	40.663	58.536	56.471	49.579
Egenkapital, ultimo	998.635	539.564	560.416	265.429	258.622
Samlede aktiver	1.685.904	1.062.446	1.012.788	623.093	604.620
<b>Pengestrøm</b>					
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	-506	124.710	72.952	88.023	45.642
Pengestrømme til investeringsaktivitet	21.835	-107.051	-40.182	-33.234	-665
Investering i materielle anlægsaktiver	103.519	109.918	17.294	5.969	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.616	-58.574	-56.107	-49.214	-36.335
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	2,1%	5,3%	7,3%	11,5%	10,4%
Soliditetsgrad	59,2%	50,8%	55,4%	42,6%	42,8 %
Egenkapitalens forrentning	0,6%	7,4%	14,2%	21,6%	19,7%
Gennemsnitlig antal fuldtidsansatte	139	141	146	143	139

### 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.

Virksomhedens ejerkreds er udskiftet i 2019 og er nu ejet af Midstar koncernen.

### Udviklingen i økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabets resultat for 2019 og egenkapital pr. 31. december 2019 udgør henholdsvis t.kr. 5.219 og t.kr. 998.635.

Resultatet af den primære drift - hotel og restaurationsdriften - vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne, når der henses til den igangsatte renovering af hotellets værelser, hvor der løbende har været værelser ude af drift. Årets resultat er dog væsentligt påvirket af indfrielse af renteswap som har kostet 25.500 t.kr.

Midstar Fastigheter AB har afgivet støtteerklæring over for CAH A/S, hvori selskabet garanterer for at ville yde den nødvendige forretningsmæssige og finansielle støtte til selskabet, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser. Erklæringen er gældende indtil generalforsamlingen i CAH A/S for årsrapporten 2020.

### Forventet udvikling

Der forventes for regnskabsåret 2020 et resultat der som året 2019 vil være påvirket af renovering af en del af hotellets værelser.

### Efterfølgende begivenheder

Efter årsskiftet er virussen COVID-19 blevet erklæret for en pandemi af WHO, der påvirker store dele af verden og vores samfund, herunder rejsebranchen samt hoteller og conferencecentre.

Hotel- og rejsebranchen har allerede oplevet store konsekvenser af COVID-19, som følge af at der er udstedt rejseforbud, karantæner og henstillinger både i Danmark og i store dele af verden, der begrænser rejse og indkvartering på hoteller.

I lyset af dette vil CAH A/S sandsynligvis blive påvirket af COVID-19 gennem reducerede indtægter. På nuværende tidspunkt er det imidlertid umuligt at kvantificere påvirkningen heraf, da ingen ved, hvordan dette vil påvirke samfundet og rejser på længere sigt.

CAH A/S har tilstrækkelig likviditet tilgængelig til at imødegå det behov som på nuværende tidspunkt forventes at opstå som følge af COVID-19.

Selskabets aktivitet forventes i 2020 overdraget til selskabets dattervirksomhed, hvorfra aktiviteten fortsættes.

### Miljøforhold

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

### Særlige risici

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CAH A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C virksomheder. Årsrapporten er artsopdelt.

Selskabet har med henvisning til § 111, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab, da datterselskabet CAH II A/S er uvæsentligt og uden aktivitet i 2019.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af hotel- og restaurandydelser 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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 - 20 år
Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 15 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. Bygningen er vurderet til at have en restværdi på 100 mio.

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 salgsomkostninger 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 posteringer direkte i egenkapitalen. Selskabet er sambeskattet med DKPark 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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 datter og associerede virksomheder måles efter indre værdis metode. Resultat af de associerede virksomheder indregnes i regnskabet under andre eksterne omkostninger.

Øvrige finansielle anlægsaktiver, som omfatter depositum, indregnes til kostpris eller til nettorealiseringsværdi 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 nettorealiserings-princippet, hvis denne er lavere.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under passiver omfatter forudbetalte indtægter vedrørende næste regnskabsår.

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

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>		113.173.352	125.199
Personaleomkostninger	2	57.487.163	57.553
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6	<u>20.111.988</u>	<u>11.239</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		35.574.200	56.407
Resultat af kapitalandele i datterselskab	7	-20.075	0
Finansielle indtægter	3	3.429.636	2.701
Finansielle omkostninger	4	<u>32.290.793</u>	<u>6.973</u>
<b>Resultat før skat</b>		6.692.969	52.134
Skat af årets resultat	5	<u>1.473.751</u>	<u>11.471</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>5.219.217</u></u>	<u><u>40.663</u></u>

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

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	1.589.151.298	872.675
Indretning af lejede lokaler	6	0	41
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	40.332.935	24.402
Anlæg under opførelse	6	<u>12.515.767</u>	<u>19.254</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.642.000.000</u>	<u>916.372</u>
Kapitalandele i datterselskab	7	479.925	0
Kapitalandele i associeret virksomhed	7	695.613	755
Depositum	8	<u>590.254</u>	<u>588</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1.765.792</u>	<u>1.343</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.643.765.792</u>	<u>917.715</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Varelager		<u>1.667.800</u>	<u>1.397</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u>1.667.800</u>	<u>1.397</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		8.610.977	9.939
Andre tilgodehavender		1.325.815	1.303
Periodeafgrænsningsposter	9	<u>389.746</u>	<u>347</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>10.326.537</u>	<u>11.589</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>0</u>	<u>125.545</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>30.143.553</u>	<u>6.199</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>42.137.889</u>	<u>144.731</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.685.903.681</u>	<u>1.062.446</u>

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

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	10	100.000.000	100.000
Opskrivningshænlægelse		881.684.694	384.320
Overført resultat		16.950.340	5.000
Foreslået udbytte		0	50.243
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>998.635.034</u>	<u>539.563</u>
<b>Hensættelser</b>			
Udskudt skat	11	<u>326.832.441</u>	<u>183.178</u>
<b>Hensættelser i alt</b>		<u>326.832.441</u>	<u>183.178</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	12	<u>296.356.060</u>	<u>243.497</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>296.356.060</u>	<u>243.497</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.787.872	29.591
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.927.716	52.465
Anden gæld		7.855.188	12.374
Periodeafgrænsningsposter	9	<u>1.509.370</u>	<u>1.778</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>64.080.146</u>	<u>96.208</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>360.436.206</u>	<u>339.705</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u>1.685.903.681</u></u>	<u><u>1.062.446</u></u>
Kautions-, garanti- og eventualforpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Forslag til resultatdisponering	15		
Dagsværdimåling	16		

## Egenkapitalopgørelse

2019 (kr.)

	Note	Aktiekapital	Opskrivnings- henlæggelse	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
<b>Saldo pr. 1/1-2018</b>		<b>100.000.000</b>	<b>387.888.575</b>	<b>58.535.981</b>	<b>13.991.933</b>	<b>560.416.489</b>
Frigivelse af opskrivningshenlæggelse tidl. år		0	-3.567.833	0	3.567.833	0
Værdiregulering af grunde og bygninger		0	0	0	0	0
Værdiregulering af finansielle instrumenter		0	0	0	-3.820.474	-3.820.474
Skat af værdiregulering af finansielle instrumenter		0	0	0	840.504	840.504
Udloddet udbytte		0	0	-58.535.981	0	-58.535.981
Overført jf. resultatdisponering		0	0	50.243.032	-9.579.796	40.663.236
<b>Saldo pr. 1/1-2019</b>		<b>100.000.000</b>	<b>384.320.742</b>	<b>50.243.032</b>	<b>5.000.000</b>	<b>539.563.774</b>
Værdiregulering af grunde og bygninger		0	500.931.785	0	0	500.931.785
Tilbageført værdiregulering af finansielle instrumenter		0	0	0	4.055.500	4.055.500
Skat af værdiregulering af finansielle instrumenter		0	0	0	-892.210	-892.210
Frigivelse af opskrivningshenlæggelse, årets afskrivninger		0	-3.567.833	0	3.567.833	0
Udloddet udbytte		0	0	-50.243.032	0	-50.243.032
Overført jf. resultatdisponering	15	0	0	0	5.219.217	5.219.217
<b>Saldo pr. 31/12-2019</b>		<b>100.000.000</b>	<b>881.684.694</b>	<b>0</b>	<b>16.950.340</b>	<b>998.635.034</b>

Midstar Fastigheter AB har afgivet støtteerklæring over for CAH A/S, hvori selskabet garanterer for at ville yde den nødvendige forretningsmæssige og finansielle støtte til selskabet, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser. Erklæringen er gældende indtil generalforsamlingen i CAH A/S for årsrapporten 2020



## Pengestrømsopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Årets resultat		5.219.217	40.663
Reguleringer	17	50.379.302	27.209
Ændringer i driftskapital	18	<u>-27.577.303</u>	<u>57.854</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster og skat</b>		28.021.216	125.726
Renteudbetalinger og lignende		-28.528.098	-1.016
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<u>-506.882</u>	<u>124.710</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		-103.519.433	-109.918
Tilgang i depositum		-2.268	-7
Afhændelse værdipapirer		<u>125.357.171</u>	<u>2.874</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<u>21.835.470</u>	<u>-107.051</u>
Provenue ved optagelse af realkreditlån		52.859.060	-38
Udbetalt udbytte, aktionærer		<u>-50.243.032</u>	<u>-58.536</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<u>2.616.028</u>	<u>-58.574</u>
<b>Årets pengestrøm</b>		<u>23.944.616</u>	<u>-40.915</u>
<b>Likvide midler 1. januar 2019</b>		<u>6.198.937</u>	<u>47.114</u>
<b>Likvide midler 31. december 2019</b>		<u><u>30.143.553</u></u>	<u><u>6.199</u></u>

## Noter

### Note 1. Efterfølgende begivenheder

Efter årsskiftet er virussen COVID-19 blevet erklæret for en pandemi af WHO, der påvirker store dele af verden og vores samfund, herunder rejsebranchen samt hoteller og conferencecentre.

Hotel- og rejsebranchen har allerede oplevet store konsekvenser af COVID-19, som følge af at der er udstedt rejseforbud, karantæner og henstillinger både i Danmark og i store dele af verden, der begrænser rejse og indkvartering på hoteller. I lyset af dette vil CAH A/S sandsynligvis blive påvirket af COVID-19 gennem reducerede indtægter. På nuværende tidspunkt er det imidlertid umuligt at kvantificere påvirkningen heraf, da ingen ved, hvordan dette vil påvirke samfundet og rejser på længere sigt.

CAH A/S har tilstrækkelig likviditet tilgængelig til at imødegå det behov, som på nuværende tidspunkt forventes at opstå som følge af COVID-19.

Selskabets aktivitet forventes i 2020 overdraget til selskabets dattervirksomhed, hvorfra aktiviteten fortsættes.

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Note 2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	51.796.433	51.853
Pensioner	3.487.360	3.489
Bestyrelseshonorar	1.475.000	1.600
Andre omkostninger til social sikring	728.370	610
	<u>57.487.163</u>	<u>57.553</u>

Der er i 2019 ikke udbetalt vederlag til direktionen, og der er ikke viderefaktureret management fee fra koncernen. (2018: 0 kr.)  
Der har i 2019 i gennemsnit været 139 heltidsbeskæftigede. (2018: 141).

### Note 3. Finansielle indtægter

Realiserede og urealiserede kursgevinster af obligationer	3.186.393	2.360
Renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	243.243	341
	<u>3.429.636</u>	<u>2.701</u>

### Note 4. Finansielle udgifter

Realiserede og urealiserede kurstab af obligationer	1.618.003	3.312
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	1.080.623	541
Renteudgifter, valutakurstab og lignende udgifter	4.092.167	3.120
Indfrielse af renteswap	25.500.000	0
	<u>32.290.793</u>	<u>6.973</u>

### Note 5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan opgøres således:

Beregnet selskabsskat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat via resultatopgørelsen	1.473.751	11.471
	<u>1.473.751</u>	<u>11.471</u>

## Noter

### Note 6. Materielle anlægsaktiver

Selskabet ejer ejendommen Toldbodgade 24-28, og Toldbodgade 29, st. th. 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 2019	543.183.072	972.801	38.105.724	19.254.335	601.515.932
Overførsel	19.254.335	0	0	-19.254.335	0
Tilgang i periodens løb	71.824.478	0	19.179.188	12.515.767	103.519.433
Afgang i periodens løb	6.648.714	0	4.192.316	0	10.841.030
<b>Kostpris pr. 31/12 2019</b>	<u>627.613.171</u>	<u>972.801</u>	<u>53.092.596</u>	<u>12.515.767</u>	<u>694.194.335</u>
<b>Opskrivninger</b>					
Saldo pr. 1/1 2019	515.466.446	0	0	0	515.466.446
Årets værdiregulering	642.220.237	0	0	0	642.220.237
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<u>1.157.686.683</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.157.686.683</u>
<b>Afskrivninger</b>					
Saldo pr. 1/1 2019	185.974.545	932.267	13.703.248	0	200.610.060
Afgang i periodens løb	6.648.714	0	4.192.316	0	10.841.030
Årets afskrivninger	16.822.725	40.534	3.248.729	0	20.111.988
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2019</b>	<u>196.148.556</u>	<u>972.801</u>	<u>12.759.661</u>	<u>0</u>	<u>209.881.018</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019</b>	<u>1.589.151.298</u>	<u>0</u>	<u>40.332.935</u>	<u>12.515.767</u>	<u>1.642.000.000</u>

Der er etableret realkreditlån, med sikkerhed i bygninger mv., jf. note 12.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger eksklusiv dagsværdiregulering udgør per 31. december 2019 t. kr. 458.787 (2018 t. kr. 379.956).

## Noter

### Note 7. Kapitalandele i associeret virksomhed:

	<b>Halmø K/S Svendborg mv.</b>
Kostpris pr. 1/1 2019	1.765.667
<b>Kostpris pr. 31/12 2019</b>	<b>1.765.667</b>
Værdireguleringer pr. 1/1 2019	-1.010.920
Andel af årets resultat	-59.134
<b>Reguleringer pr. 31/12 2019</b>	<b>-1.070.054</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019</b>	<b>695.613</b>
<b>Den regnskabsmæssige værdi kan specificeres således:</b>	
Indre værdi af Halmø K/S, Svendborg, ejerandel 33%	545.161
Tilgodehavende i Halmø K/S	93.075
Indre værdi af Komplementarselskabet Halmø ApS, Svendborg, ejerandel 33%	57.376
<b>Indestående i alt</b>	<b>695.613</b>

Der hæftes solidarisk for gælden i Halmø K/S.

	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 t.kr.</b>
Den samlede eksterne gæld andrager	<u>94.442</u>	<u>234</u>

### Note 7. Kapitalandele i dattervirksomhed:

	<b>CAH II A/S</b>
Kostpris pr. 1/1 2019	0
Tilgang	500.000
<b>Kostpris pr. 31/12 2019</b>	<b>500.000</b>
Værdireguleringer pr. 1/1 2019	0
Andel af årets resultat	-20.075
<b>Reguleringer pr. 31/12 2019</b>	<b>-20.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019</b>	<b>479.925</b>
<b>Den regnskabsmæssige værdi kan specificeres således:</b>	
Indre værdi af CAH II A/S, hjemsted København K, ejerandel 100%	<b>479.925</b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t kr.</b>
<b>Note 8. Depositum</b>		
Saldo pr. 1/1 2019	587.986	581
Tilgang i periodens løb	2.268	7
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019</b>	<u>590.254</u>	<u>588</u>

### Note 9. Periodeafgrænsning

Periodeafgrænsningsposter under kortfristet gæld består af forudbetalinger fra gæster vedr. deres ophold og afholdelse af arrangementer.

Periodeafgrænsningsposter under omsætningsaktiver vedr. forudbetalte omkostninger.

### Note 10. 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 11. Udskudt skat

Saldo pr. 1/1	183.178.030	172.547
Årets regulering af udskudt skat via resultatopgørelsen	1.473.751	11.471
Årets regulering af udskudt skat henført til dagsværdiregulering af finansielle instrumenter indregnet i egenkapitalen	892.210	-840
Regulering af udskudt skat, som følge af værdiregulering af ejendommen	141.288.450	0
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<u>326.832.441</u>	<u>183.178</u>

Udskudt skat vedrører primært bygninger.

## Noter

<b>Note 12. Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Nykredit, 10-årigt Stående lån med variabel rente.		
Amortiseret kostpris	296.356.060	243.497
	<u>296.356.060</u>	<u>243.497</u>

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, er der afgivet pant i grund og bygning (Toldbodgade 24-28 ) for kr. 300.000.000

<b>Note 13. Kautions-, garanti- og eventualforpligtelser</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Forpligtelser i henhold til lejekontrakter frem til udløb	5.312.284	2.940
Garantiforpligtelser overfor entreprenører	13.397.342	13.397
	<u>18.709.626</u>	<u>16.337</u>

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske modervirksomhed. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med modervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, inder for sambeskatningskredsen.

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 14. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter består af datterselskabet CAH II A/S og moderselskabet DKPark II A/S samt direktion og bestyrelse. Vederlag til direktion og bestyrelse fremgår af note 1, hvortil der henvises.

Transaktioner med nærtstående parter udgør:	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Andre eksterne omkostninger	4.564.113	0
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	1.080.623	541
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.927.716	52.465

### Bestemmende indflydelse:

Midstar Hotels AB, Kungsgatan 35, 111 56 Stockholm.

Midstar Hotels AB besidder majoriteten af virksomhedskapitalen i virksomheden.

CAH A/S er en del af koncernregnskabet for Midstar Hotels AB

Koncernregnskabet for Midstar Hotels AB kan rekvireres ved henvendelse til virksomhederne på ovenstående adresse.

<b>Note 15. Forslag til resultatdisponering</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årets resultat foreslås disponeret således:	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Udlodning af udbytte	0	50.243
Overført til næste år	<u>5.219.217</u>	<u>-9.580</u>

## Noter

### Note 16. Dagsværdimåling

#### Grunde og bygninger

Som anført i anvendt regnskabspraksis måles selskabets ejendom, Copenhagen Admiral Hotel, til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §41 (omvurderet værdi) med værdiregulering over egenkapitalen.

I forbindelse med overdragelse af selskabets aktiekapital i november 2019 er der foretaget værdiansættelse af selskabets ejendom, herunder foretaget uafhængig valuarvurdering af Colliers. Ved udarbejdelse af årsrapport for 2019 er der foretaget genvurdering af selskabets ejendom af ledelsen og Colliers.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2019 er det forudsat, at 75% af selskabets fremtidige bruttoresultat før husleje, renter og skat henføres til "leje" af hotelejendommen.

Endvidere forventes en betydelig forbedring i selskabets indtjening efter færdigrenovering af hotellets 366 værelser i foråret 2020.

Værdiansættelsen på 1.642 mio. kr. pr. 31. december 2019 fremkommer ved anvendelse af afkastmetoden og et forrentningskrav på 4%

## Noter

<b>Note 17. Reguleringer, pengestrømsopgørelsen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Skat af årets resultat	1.473.751	11.471
Regnskabsmæssige afskrivninger	20.111.988	11.507
Resultat K/S Halmø og CAH II A/S	20.075	-5
Finansielle indtægter	-3.429.636	-2.701
Finansielle udgifter	32.290.793	6.973
Andre reguleringer	<u>-87.670</u>	<u>-37</u>
<b>Reguleringer i alt</b>	<b><u>50.379.302</u></b>	<b><u>27.209</u></b>
<b>Note 18. Ændring i driftskapital, pengestrømsopgørelsen</b>		
Varelager	-270.655	-25
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre tilgodehavender	1.137.713	1.078
Forudbetalinger, leverandørgæld og anden gæld	<u>-28.444.361</u>	<u>56.801</u>
<b>Ændring i driftskapital i alt</b>	<b><u>-27.577.303</u></b>	<b><u>57.854</u></b>