

# **PHS Ejendomme ApS**

Dalbergstrøget 5, 1., 2630 Taastrup  
CVR-nr. / CVR no. 25 57 77 79

## **Årsrapport for 2018** **Annual report for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.05.19

Peter Haaber  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3 - 4
Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors on the annual report	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	6 - 10
Ledelsesberetning Management's review	11
Resultatopgørelse Income statement	12
Balance Balance sheet	13 - 14
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	15
Noter Notes	16 - 29

---

---

**Selskabet**

The company

---

PHS Ejendomme ApS  
Dalbergstrøget 5, 1.  
2630 Taastrup

Hjemsted / Registered office: Høje Taastrup  
CVR-nr. / CVR no.: 25 57 77 79  
Stiftet / Founded: 16. december 2013  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12  
5. regnskabsår / 5. financial year

---

**Direktion**

Executive Board

---

Peter Haaber

---

**Revision**

Auditors

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

Parent company

---

Hotel Holding ApS, Høje Taastrup

---

**Dattervirksomhed**

Subsidiarie

---

Ishøj Hotel Ejendom ApS, Høje Taastrup

---

---

**Associerede virksomheder**

**Associates**

---

K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel, Høje Taastrup  
Komplementarselskabet Copenhagen Airport Hotel ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Copenhagen Airport ApS, Høje Taastrup

## Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors on the annual report

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for PHS Ejendomme ApS.

I have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.18 - 31.12.18 for PHS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with Danish Financial Statements Act.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.18 and of the results of the the company's activities for the financial year 01.01.18 - 31.12.18.

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

I believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

Taastrup, den 24. maj 2019  
Taastrup, May 24, 2019

**Direktionen**  
**Executive Board**

Peter Haaber

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i PHS Ejendomme ApS

### To the capital owner of PHS Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PHS Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Opinion

We have audited the financial statements of PHS Ejendomme ApS for the financial year 01.01.18 - 31.12.18, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, inclusive of accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with Danish Financial Statements Act

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.18 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.18 - 31.12.18 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

---

### 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

### Management's responsibility for the financial statements

The Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore the Management is responsible for the internal control as the Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.
- 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 fort-

As part of an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

sætte 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 konklusioner 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 blandt andet 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

ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

### Statement regarding the management's review

Management is responsible for management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the financial statements or our

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

---

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.

Søborg, den 24. maj 2019  
Soeborg, Copenhagen, May 24, 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne9405

knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele.

**Primary activities**

The company's activities comprise in owning equity investments in group enterprises.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 805.652 mod DKK 768.000 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 24.908.912.

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.01.18 - 31.12.18 shows a profit/loss of DKK 805,652 against DKK 768,000 for the period 01.01.17 - 31.12.17. The balance sheet shows equity of DKK 24,908,912.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

The management considers the net profit for the year to be satisfactory.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Subsequent events**

No important events have occurred after the end of the financial year.

## Resultatopgørelse Income statement

Note	2018 DKK	2017 DKK '000
<b>Bruttotab</b> Gross loss	<b>-42.050</b>	<b>-7</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	678.254	-76
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver Income from other investments and receivables that are fixed assets	632.683	1.042
3 Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-32.145	-141
<b>Resultat før skat</b> Profit/loss before tax	<b>1.236.742</b>	<b>818</b>
4 Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	-431.090	-50
<b>Årets resultat</b> Profit/loss for the year	<b>805.652</b>	<b>768</b>

### Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	-116.040	-76
Overført resultat Retained earnings	921.692	844
<b>I alt</b> Total	<b>805.652</b>	<b>768</b>

Note	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000
<b>AKTIVER</b> <b>ASSETS</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	2.566.210	1.888
5 Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	30.395.433	28.890
5 Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments	4.185.282	3.553
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total investments</b>	<b>37.146.925</b>	<b>34.331</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>37.146.925</b>	<b>34.331</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	600	0
Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	0	190
<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>600</b>	<b>190</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <b>Cash</b>	<b>68</b>	<b>9</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>668</b>	<b>199</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>37.147.593</b>	<b>34.530</b>

	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK '000
<b>PASSIVER</b>		
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
Selskabskapital Share capital	80.000	80
Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	22.635.685	21.617
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	0	116
Overført resultat Retained earnings	2.193.227	769
<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>24.908.912</b>	<b>22.582</b>
Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	6.580.074	6.391
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> <b>Total provisions</b>	<b>6.580.074</b>	<b>6.391</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	5.425.257	5.538
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>5.425.257</b>	<b>5.538</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	7.500	8
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	1	11
Selskabsskat Income taxes	225.848	0
Anden gæld Other payables	1	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>233.350</b>	<b>19</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>5.658.607</b>	<b>5.557</b>
<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>37.147.593</b>	<b>34.530</b>

- 6 Eventualforpligtelser  
Contingent liabilities
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Charges and security
- 8 Nærtstående parter  
Related parties

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	Overført resultat Retained earnings
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 Statement of changes in equity for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17 Balance as at 01.01.17	80.000	0	2.514.977	-75.468
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	24.900.758	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on changes in equity	0	-5.606.442	0	0
Overførsler til/fra andre reserver Transfers to/from other reserves	0	2.322.472	-2.322.472	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-76.465	844.013
Saldo pr. 31.12.17 Balance as at 31.12.17	80.000	21.616.788	116.040	768.545
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 Statement of changes in equity for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18 Balance as at 01.01.18	80.000	21.616.788	116.040	768.545
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	1.505.536	0	0
Opløsning af tidligere års opskrivninger Dissolution of revaluations in respect of previous years	0	-502.990	0	502.990
Skat af egenkapitalbevægelser Tax on changes in equity	0	16.351	0	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-116.040	921.692
Saldo pr. 31.12.18 Balance as at 31.12.18	80.000	22.635.685	0	2.193.227

	2018 DKK	2017 DKK '000
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>Income from equity investments in group enterprises</b>		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder Share of profit or loss of group enterprises	678.254	-76
I alt Total	678.254	-76

**2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**  
**Income from equity investments in associates**

I alt Total	0	0
----------------	---	---

**3. Finansielle omkostninger**  
**Financial expenses**

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	32.113	136
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	32	0
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	0	5
I alt Total	32.145	141



	2018 DKK	2017 DKK '000
<b>4. Skat af årets resultat</b> <b>Tax on profit or loss for the year</b>		
Årets aktuelle skat Current tax for the year	225.848	-190
Årets regulering af udskudt skat Adjustment of deferred tax for the year	205.242	240
I alt Total	431.090	50

#### 5. Værdipapirer og kapitalandele

##### Investments

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	1.771.916	1.666.667	1.808.751
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	1.771.916	1.666.667	1.808.751
Opskrivninger pr. 01.01.18 Revaluations as at 01.01.18	116.040	27.223.230	1.743.848
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	1.505.536	632.683
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	678.254	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18 Revaluations as at 31.12.18	794.294	28.728.766	2.376.531
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	2.566.210	30.395.433	4.185.282

**5. Værdipapirer og kapitalandele** - fortsat -  
**Investments** - continued -

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.18	2.566.210	1.666.667	1.808.751

Navn og hjemsted: Name and Registered office:	Ejerandel Ownership interest	Egenkapital DKK Equity	Årets resultat DKK Net profit/loss for the year	Indregnet værdi DKK Recognised value
Dattervirksomheder: Group enterprises:				
Ishøj Hotel Ejendom ApS, Høje Taastrup	100%	2.566.211	678.255	2.566.211
Associerede virksomheder: Associates				
K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel, Høje Taastrup	33%	89.632.971	4.076.296	29.877.657
Komplementarselskabet Copenhagen Airport Hotel ApS, Høje Taastrup	33%	74.497	-3.486	24.832
Zleep Hotel Copenhagen Airport ApS, Høje Taastrup	33%	1.478.834	639.300	492.944

Andre kapitalandele:  
Other equity investments:

K/S Helgolandsgade 14, Gentofte	10%	35.072.968	6.649.453	3.507.297
Strandhotel Røsnæs ApS, København	10%	6.654.845	-360.134	665.485
Komplementarselskabet Helgolandsgade 14 ApS, Gentofte	10%	125.000	0	12.500

## 6. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for andre kapitalandales gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til henholdsvis 1/10 og t.DKK 500 af andre kapitalandales gæld til omfattede kreditinstitutter. Den samlede forpligtelse udgør på balancedagen t.DKK 2.140.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Hotel Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

### *Recourse guarantee commitments*

The company has provided a guarantee whereby the guarantor assumes primary liability for associates' debt to credit institutions. The guarantee is unlimited. The associates' debt to the credit institutions concerned amounts to DKK 0k at the balance sheet date.

The company has provided a guarantee whereby the guarantor assumes primary liability for other investments' debt to credit institutions. The guarantee is maximised at 1/10 and DKK 500k of other investments' debt to the credit institutions concerned. The total commitment amounts to DKK 2,140k at the balance sheet date.

### *Other contingent liabilities*

The company is taxed jointly with the other Danish companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies. The total tax liability for the jointly taxed companies at the balance sheet date has not yet been determined. For further information, please see the financial statements of the management company Hotel Holding ApS.

Selskabet har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 8.467. Selskabet har indbetalt t.DKK 3.413 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 5.053.

The company has subscribed for shares in a number of limited partnerships for a total of DKK 8,467k. The company has paid DKK 3,413k of the subscribed capital, and the total outstanding amount at the balance sheet date is therefore DKK 5,053k.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

The company has not provided any other security over assets.

## 8. Nærtstående parter Related parties

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moder-virksomheden Hotel Holding ApS, Høje Taastrup.

The company is included in the consolidated financial statements of the parent Hotel Holding ApS, Høje Taastrup.

## 9. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -**

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

In accordance with section 110 of the Danish Financial Statements Act, the company has not prepared consolidated financial statements.

**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 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 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.

**Basis of recognition and measurement**

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**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 finansiel 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 og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**CURRENCY**

The annual report is presented in Danish kroner (DKK).

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

**INCOME STATEMENT****Gross loss**

Gross loss comprises other external expenses.

**Other external expenses**

Other external expenses comprise costs relating to administration.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -****Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

**Income from equity investments in group enterprises and associates**

For equity investments in subsidiaries, measured using the equity method, the share of the enterprises' profit or loss is recognised in the income statement after elimination of unrealised intercompany profits and losses and less any goodwill amortisation and impairment losses.

Income from equity investments in subsidiaries and associates also comprises gains and losses on the sale of equity investments.

**Income from other investments and receivables that are fixed assets**

Interest income, dividends, unrealised capital gains and realised gains on disposal are recognised under this item.

**Other net financials**

Interest income and interest expenses, foreign exchange gains and losses on transactions denominated in foreign currencies etc. are recognised in other net financials.

**Tax on profit/loss for the year**

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

The company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien for ejendommen er fastsat med udgangspunkt i en DCF-model baseret på en belægningsprocent på 75 % og et afkastkrav på 7,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabs-mæssige indre værdi, opgjort efter moder-virksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss to reduce their own taxable profit.

**BALANCE SHEET****Equity investments in group enterprises and associates**

Equity investments in associates are measured in the balance sheet at fair value. Revaluations and reversals thereof are recognised directly in equity. Fair value for the property is determined based on a discounted cash flow (DCF) model based on a occupancy percentage of 75 % and a rate of return of 7,5 %. The rate of return is determined with the property's location, age and maintenance in mind.

No external valuer has been used to determine the fair value of the investment property.

Equity investments in subsidiaries are recognised and measured according to the equity method, meaning that these equity investments are measured at the proportionate share of the enterprises' equity value, determined according to the accounting policies of the parent, adjusted for the remaining value of positive or negative goodwill and gains and losses on transactions with the enterprises in question.



**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -**

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

- **Nettoomsætning:** Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.
- **Materielle anlægsaktiver:** Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Gains or losses on the divestment of subsidiaries and associates are determined as the difference between the divestment consideration and the carrying amount of net assets at the time of sale, including non-amortised goodwill, as well as the expected costs of divestment or discontinuation. Gains and losses are recognised in the income statement under income from equity investments.

The proportionate share of the equity value of associates is determined according to the accounting policies of the enterprise, which are stated in the other sections and also comprise the following:

- **Revenue:** Income from sale of services is recognized as delivery takes place. Revenue is measured at the selling value of the agreed consideration exclusive of VAT and other taxes collected on behalf of third parties and less discounts.
- **Property, plant and equipment:** Property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Property, plant and equipment are depreciated using straight-line method based on useful lives and residual values.

**Impairment losses on fixed assets**

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation and amortisation.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Impairment losses are reversed when the reasons for the impairment no longer exist.

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for PHS Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

**Other investments**

Other equity investments are measured at fair value in the balance sheet. For equity investments that are traded in an active market, fair value is equivalent to the market value at the balance sheet date. Other equity investments for which fair value cannot be determined reliably are measured at cost.

**Cash**

Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

**Equity**

Revaluation reserve comprises revaluation of equity investments in associates at fair value. The revaluation reserve is measured less deferred tax and reduced by depreciation and amortisation of the revalued assets. On the disposal of the assets, the remaining amount is transferred from the revaluation reserve to retained earnings.

The net revaluation of equity investments in subsidiaries is recognised in the net revaluation reserve in equity according to the equity method to the extent that the carrying amount exceeds the cost. Dividends from subsidiaries which are expected to be adopted before adoption of the annual report for PHS Ejendomme ApS are not tied up in the revaluation reserve.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Current and deferred tax**

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised as income tax under receivables or payables in the balance sheet.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**  
**Accounting policies - continued -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). 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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Payables**

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.