

**K/S Ejendomsselskabet Copenhagen
Airport Hotel
CVR-nr. 25617746
Ishøj Nørregade 1
2635 Ishøj**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Jesper Østerhegn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel
Ishøj Nørregade 1
2635 Ishøj

CVR-nr.: 25617746

Hjemsted: Ishøj

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Peter Haaber

Jesper Østerhegn

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 30.05.2016

Bestyrelse

Peter Haaber

Jesper Østerhegn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Fundamentale fejl i tidligere år

Ledelsen har konstateret, at der i opgørelsen af årets materielle anlægsaktiver samt årets afskrivninger for 2014 blev foretaget en fejl. Som følge af denne fejl, var de indregnede afskrivninger i årsregnskabet for 2014 forkerte.

Ledelsen er af den opfattelse, at der er tale om en væsentlig fejl, hvorfor fejlen er korrigeret som en fundamental fejl.

Den samlede effekt af den fundamentale fejl på sammenligningstallene er som følger:

	Årets resultat kr.	Aktiver i alt kr.	Egenkapital kr.
Rapporteret i 2014	2.328.876	25.316.429	7.134.875
Korrektion	(686.302)	(686.302)	(686.302)
Korrigeret 2014	1.642.574	24.630.127	6.448.573

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger (scrapværdi: 50%)	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.190.748	3.302
Personaleomkostninger	1	200.000	(200)
Af- og nedskrivninger		<u>(1.164.807)</u>	<u>(894)</u>
Driftsresultat		3.225.941	2.208
Andre finansielle indtægter		2	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(547.727)</u>	<u>(566)</u>
Årets resultat		<u>2.678.216</u>	<u>1.642</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.678.216</u>	<u>1.642</u>
		<u>2.678.216</u>	<u>1.642</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		23.887.295	19.483
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.250.380	2.790
Materielle anlægsaktiver	3	<u>28.137.675</u>	<u>22.273</u>
Anlægsaktiver		<u>28.137.675</u>	<u>22.273</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		267.464	889
Andre tilgodehavender		0	55
Tilgodehavender		<u>267.464</u>	<u>944</u>
Likvide beholdninger		<u>689.164</u>	<u>1.412</u>
Omsætningsaktiver		<u>956.628</u>	<u>2.356</u>
Aktiver		<u><u>29.094.303</u></u>	<u><u>24.629</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		20.000.000	4.840
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(15.160.001)	0
Overført overskud eller underskud		4.286.790	1.608
Egenkapital		<u>9.126.789</u>	<u>6.448</u>
Bankgæld		15.493.750	16.369
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>15.493.750</u>	<u>16.369</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	875.000	875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.356.845	460
Gæld til tilknyttede virksomheder		93.501	93
Anden gæld		133.518	384
Periodeafgrænsningsposter		14.900	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.473.764</u>	<u>1.812</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.967.514</u>	<u>18.181</u>
Passiver		<u>29.094.303</u>	<u>24.629</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.839.999	0	2.294.876	7.134.875
Rettelse af fundamentale fejl	0	0	(686.302)	(686.302)
Kapitalforhøjelse	15.160.001	(15.160.001)	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.678.216</u>	<u>2.678.216</u>
Egenkapital ultimo	<u>20.000.000</u>	<u>(15.160.001)</u>	<u>4.286.790</u>	<u>9.126.789</u>

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.		
1. Personalemkostninger				
Gager og løn	(200.000)	200		
	<u>(200.000)</u>	<u>200</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.		
2. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.000	8		
Renteomkostninger i øvrigt	534.754	555		
Øvrige finansielle omkostninger	4.973	3		
	<u>547.727</u>	<u>566</u>		
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.		
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	19.679.555	3.487.032		
Tilgange	4.622.016	2.408.181		
Kostpris ultimo	<u>24.301.571</u>	<u>5.895.213</u>		
Af- og nedskrivninger primo	(196.896)	(697.406)		
Årets afskrivninger	(217.380)	(947.427)		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(414.276)</u>	<u>(1.644.833)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.887.295</u>	<u>4.250.380</u>		
	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2014 t.kr.	<u>Forfald inden 12 måneder</u> 2015 kr.	<u>Forfald efter 12 måneder</u> 2015 kr.	<u>Restgæld efter 5 år</u> 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	875	875.000	15.493.750	11.993.750
	<u>875</u>	<u>875.000</u>	<u>15.493.750</u>	<u>11.993.750</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 80.000 t.kr. i grunde og bygninger, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 på 23.887 t.kr.

6. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.