



K/S City-hoteller, Tyskland

c/o FHK Holding ApS
Rundholtsvej 52
2300 København S

(CVR nr. 30 17 48 36)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

9. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
5. april 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jens J. Jørgensen', written over a horizontal line.

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S City-hoteller, Tyskland.

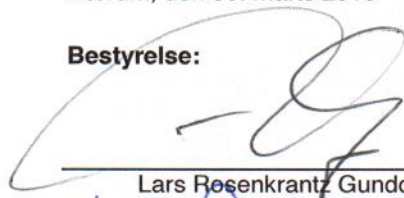
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

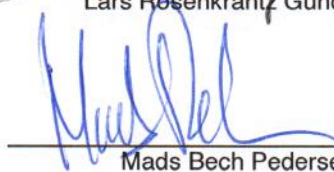
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 30. marts 2016

Bestyrelse:



Lars Rosenkrantz Gundorph



Mads Bech Pedersen

Til kommanditisterne i K/S City-hoteller, Tyskland.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S City-hoteller, Tyskland for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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 en 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 en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nummer: 30700228

Henrik Reedt
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S City-hoteller c/o FHK Holding ApS Rundholtsvej 52 2300 København S CVR-nummer: 30 17 48 36 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. april 2016 hos: Wills Rundforbivej 303 2850 Nærum
Bestyrelse	Lars Rosenkrantz Gundorph Rungsted Strandvej 173, 1. 2960 Rungsted Kyst Mads Bech Pedersen Nydamsvej 37 2880 Bagsværd
Bankforbindelse	Deutsche Kreditbank AG Arbejdernes Landsbank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Mellemværender i udenlandsk valuta

Driftsposter og mellemværender i udenlandsk valuta optages til statusdagens kurs (7,4625 EUR). Valutakursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på hotelinventar. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstiderne: 5 år. Inventar var afskrevet fuld ud i 2012 jf. note 4.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		22.986.861	22.928
Driftsomkostninger		-1.771.463	-2.287
Andre eksterne omkostninger		<u>-661.613</u>	<u>-1.924</u>
Bruttofortjeneste		20.553.785	18.717
Værdireguleringer	1	<u>23.251.104</u>	<u>2.258</u>
Resultat før finansielle poster		43.804.889	20.975
Finansieringsindtægter		129.399	26.183
Finansieringsomkostninger		<u>-14.165.682</u>	<u>-16.271</u>
Årets resultat		<u>29.768.606</u>	<u>30.887</u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		29.768.606	30.887
Overført fra tidligere år		<u>-52.285.665</u>	<u>-83.173</u>
Til disposition		<u>-22.517.059</u>	<u>-52.286</u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-22.517.059</u>	<u>-52.286</u>
Disponeret		<u>-22.517.059</u>	<u>-52.286</u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>294.000.000</u>	<u>281.300</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>294.000.000</u>	<u>281.300</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>294.000.000</u>	<u>281.300</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>1.514.473</u>	<u>1.562</u>
Likvide beholdninger	7	<u>6.658.190</u>	<u>3.811</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>8.172.663</u>	<u>5.373</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>302.172.663</u></u>	<u><u>286.673</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Kommanditkapitalen udgør kr. 100.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		60.014.222	58.694
Overført resultat i alt		-22.517.059	-52.286
Køb og salg af egne anparter		-1	0
EGENKAPITAL I ALT		<u>37.497.163</u>	<u>6.408</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>256.673.542</u>	<u>273.019</u>
Langfristet gæld		<u>256.673.542</u>	<u>273.019</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	6	6.103.779	5.409
Anden gæld		<u>1.898.179</u>	<u>1.837</u>
Kortfristet gæld		<u>8.001.958</u>	<u>7.246</u>
GÆLD I ALT		<u>264.675.500</u>	<u>280.265</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>302.172.663</u></u>	<u><u>286.673</u></u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

EGENKAPITALFORKLARING

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Kommanditkapital	58.694.222	54.228
Opkrævet indskud i året	<u>1.320.000</u>	<u>4.466</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>60.014.222</u>	<u>58.694</u>
Overført resultat tidligere år	-52.285.665	-83.173
Overført af årets resultat	<u>29.768.606</u>	<u>30.887</u>
Overført resultat i alt	<u>-22.517.059</u>	<u>-52.286</u>
Køb og salg af egne anparter	<u>-1</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u><u>37.497.163</u></u>	<u><u>6.408</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	12.700.000	0
Nedskrivning af ejendom	0	-600
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	<u>10.551.104</u>	<u>2.858</u>
Værdireguleringer	<u><u>23.251.104</u></u>	<u><u>2.258</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt:		
Hotel Kleine Sonne, Rostock	6,30%	6,25%
Hotel Sonne, Rostock	6,20%	6,75%
Hotel Baltic, Stralsund	6,20%	7,00%
Hotel Thüringer Hof, Eisenach	<u>6,90%</u>	<u>7,75%</u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2015	280.715.935	280.716
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>280.715.935</u>	<u>280.716</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2015	584.065	1.184
Årets opskrivninger	12.700.000	0
Tilbageførte opskrivninger	<u>0</u>	<u>-600</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015	<u>13.284.065</u>	<u>584</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	<u>13.284.065</u>	<u>584</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u><u>294.000.000</u></u>	<u><u>281.300</u></u>

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af forventet markedsleje og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på vurdering foretaget af valuar i 2011 og med regulering for udviklingen i afkast for hotelejendomme i Tyskland i henhold til indhentede statistikker.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
4 Driftsmidler og inventar		
Inventar, anskaffelsessum, primo	70.747.473	70.747
Inventar, tilgang	0	0
Inventar, afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo	70.747.473	70.747
	<hr/>	<hr/>
Afskrivning primo, inventar	-70.747.473	-70.747
Årets afskrivning, inventar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Ned- og afskrivninger ultimo	-70.747.473	-70.747
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
5 Prioritetsgæld, langfristet		
Deutsche Kreditbank TEUR 30.500	203.313.343	207.440
Deutsche Kreditbank TEUR 2.600	18.612.277	19.350
Sælgerpantebrev t.EUR 2.600	18.264.045	18.566
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominal	240.189.665	245.356
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering primo	33.072.567	36.131
Dagsværdiregulering	-10.551.104	-2.858
Ændring/omkostninger v. hjemtagelse af lån	66.193	-201
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering ultimo	22.587.656	33.072
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, kursreguleret	262.777.321	278.428
	<hr/>	<hr/>
Heraf kortfristet del	-6.103.779	-5.409
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	256.673.542	273.019
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 208.046 efter 5 år.		
6 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	6.103.779	5.409
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	6.103.779	5.409
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 294.000 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabet har samtidig forpligtet sig til årligt i 3 år at indbetale TEUR 300 til en særlig sikringskonto som sikkerhed mod manglende lejebetalinger. Endvidere har kommanditisterne overfor DKB stillet individuel garanti på årligt TEUR 300 med en overdækning på 130% til sikkerhed for betaling af selskabets driftsomkostninger i det tilfælde, sikringskontoen ikke er tilstrækkelig til at dække en eventuel likviditetsunderskud.

Af de likvide beholdninger er 3.546 t.kr. bundet på vedligeholdelseskonto og 1.680 tkr. på ovenfor omtalte sikringskonto.

8 Andre forpligtelser

Tidligere sælger af ejendommene DSR Hotel Holding GmbH har i 2013 gjort gældende, at deres andel af sælgerpantebrevet, EUR 2 mio. var forfaldent som følge af misligholdelse af låneaftalen. Kravet er blevet tilbagevist af selskabet som ubegrundet og afgørelse i sagen overdraget til det retslige system. Der har i februar 2015 og marts 2016 været afholdt retsmøde i Tyskland i sagen. Afgørelsen i sagen forventes at foreligge i april 2016. Det er ledelsens vurdering, at sagen vil falde ud til selskabets fordel. Det er ledelsens forventning at en refinansiering er mulig.

9 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S City-hoteller, Tyskland har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S City-hoteller, Tyskland har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemlægning med City-hoteller, Tyskland ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.