

K/S City-Hoteller, Tyskland

**c/o FHK Management ApS
Rundholtsvej 52
2300 København S**

CVR-nr. 30 17 48 36

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. april 2017

Frederik H. Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S City-Hoteller, Tyskland.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2017

Bestyrelse

Lars Rosenkrantz Gundorph Mads Bech Pedersen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Kommanditisterne i K/S City-Hoteller, Tyskland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S City-Hoteller, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 26. april 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S City-Hoteller, Tyskland
c/o FHK Management ApS
Rundholtsvej 52
2300 København S

CVR-nr.: 30 17 48 36
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. februar 2007
Hjemsted: København

Bestyrelse

Lars Rosenkrantz Gundorph, formand
Mads Bech Pedersen

Revision

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditsselskabets formål er at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med 4 hotelejendomme beliggende i Rostock, Stralsund og Eisenach.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 6.915.570, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 68.635.062.

For at sikre tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift planlægges investorindbetalinger i 2017 på 750 t.DKK.

I 2016 faldt der dom i den af tidligere sælger mod selskabet anlagte retssag med påstand om, at sælgerlånet var forfaldent. Retten i Hamburg gav selskabet medhold. Sagen er ikke anket.

Renten på 1. prioritetslånet skal genforhandles inden udgangen af 2017. Der forventes en reduceret rente i forhold til de nuværende lånebetingelser.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S City-Hoteller, Tyskland for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme, måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelserne målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med 10.551 t.DKK og den samlede effekt på egenkapitalen har været positiv med 22.521 t.DKK.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom. Lejeindtægten periodiseres. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ejendomsdrift, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse ikke er dækket af lejer.

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af hotelinventar. Hotelinventar var afskrevet fuldt ud i 2012 jævnfør noterne.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Skattepligten påhviler kommanditisterne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Opgørelse af dagsværdien foretages i samarbejde med rådgivere i branchen. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Hotelinventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Hotelinventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Omregning af fremmed valuta

Driftsposter og mellemværender i udenlandsk valuta optages til balancedagens kurs (7,4344 EUR). Valutakursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning		22.900.305	22.986.862
Andre driftsindtægter		124.680	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-4.329.331</u>	<u>-2.433.076</u>
Bruttoresultat		18.695.654	20.553.786
Værdireguleringer		<u>400.000</u>	<u>12.700.000</u>
Resultat før finansielle poster		19.095.654	33.253.786
Finansielle indtægter		1.020.975	129.399
Finansielle omkostninger	1	<u>-13.201.059</u>	<u>-14.165.682</u>
Resultat før skat		6.915.570	19.217.503
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>6.915.570</u>	<u>19.217.503</u>
Overført resultat		<u>6.915.570</u>	<u>19.217.503</u>
		<u>6.915.570</u>	<u>19.217.503</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	294.400.000	294.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>294.400.000</u>	<u>294.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>294.400.000</u>	<u>294.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.310.186	1.096.811
Andre tilgodehavender		110.879	263.791
Tilgodehavender hos kommanditister		477.896	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>153.871</u>
Tilgodehavender		<u>1.898.961</u>	<u>1.514.473</u>
Likvide beholdninger		<u>8.794.081</u>	<u>6.658.191</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.693.042</u>	<u>8.172.664</u>
Aktiver i alt		<u>305.093.042</u>	<u>302.172.664</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Kommanditkapital		61.514.221	60.014.221
Overført resultat		<u>7.120.841</u>	<u>205.271</u>
Egenkapital		<u>68.635.062</u>	<u>60.219.492</u>
Prioritetsgæld		<u>226.728.055</u>	<u>233.951.212</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>226.728.055</u>	<u>233.951.212</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	6.412.028	6.103.779
Kreditinstitutter		1.190.349	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		580.783	350.282
Anden gæld		<u>1.546.765</u>	<u>1.547.899</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.729.925</u>	<u>8.001.960</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>236.457.980</u>	<u>241.953.172</u>
Passiver i alt		<u>305.093.042</u>	<u>302.172.664</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	60.014.221	205.271	60.219.492
Opkrævede indskud i året	1.500.000	0	1.500.000
Årets resultat	0	6.915.570	6.915.570
Egenkapital 31. december 2016	<u>61.514.221</u>	<u>7.120.841</u>	<u>68.635.062</u>

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	58.694.222	-52.285.666	6.408.556
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	33.273.434	33.273.434
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015	58.694.222	-19.012.232	39.681.990
Opkrævede indskud i året	1.320.000	0	1.320.000
Køb og salg af egne anparter	-1	0	-1
Årets resultat	0	19.217.503	19.217.503
Egenkapital 31. december 2015	<u>60.014.221</u>	<u>205.271</u>	<u>60.219.492</u>

Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.462	5.075
Andre finansielle omkostninger	13.165.102	13.523.792
Kursreguleringer omkostninger	<u>31.495</u>	<u>636.815</u>
	<u>13.201.059</u>	<u>14.165.682</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsej endomme</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>280.715.935</u>	<u>70.747.473</u>	<u>351.463.408</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>280.715.935</u>	<u>70.747.473</u>	<u>351.463.408</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	13.284.065	0	13.284.065
Årets opskrivninger	<u>400.000</u>	<u>0</u>	<u>400.000</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>13.684.065</u>	<u>0</u>	<u>13.684.065</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>	<u>70.747.473</u>	<u>70.747.473</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>70.747.473</u>	<u>70.747.473</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>294.400.000</u>	<u>0</u>	<u>294.400.000</u>

Noter

2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt;

Hotel Kleine Sonne, Rostock: 6,30% (2015: 6,30%)

Hotel Sonne, Rostock: 6,20% (2015: 6,20%)

Hotel Baltic, Stralsund: 6,20% (2015: 6,20%)

Hotel Thüringer Hof, Eisenach: 6,90% (2015: 6,90%)

Ejendommenes afkast er estimeret på grundlag af forventet markedsleje på 3.080 t.EUR i 2017 og driftsomkostninger på 354 t.EUR. Inflationen skønnes til 1,5%.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	240.054.991	233.140.083	6.412.028	198.026.424
	240.054.991	233.140.083	6.412.028	198.026.424

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til finansieringskilder, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 294.400.

Selskabet har samtidig forpligtet sig til frem til udløbet af 2017 årligt at indbetale EUR 300.000 til en sikringskonto som sikkerhed mod manglende lejebetaling. Endvidere har kommanditisterne overfor DKB stillet individuel garanti på årligt EUR 300.000 med en overdækning på 130% til sikkerhed for selskabets driftsomkostninger i det tilfælde, sikringskontoen ikke er tilstrækkelig til at dække et eventuelt likviditetsunderskud. Garantien udløber 31. december 2017.

Af de likvide midler er tkr. 2.766 bundet på vedligeholdelseskonto og tkr. 4.462 på ovenfor omtalte sikringskonto.