

K/S City-Hoteller, Tyskland

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

CVR-nr. 30 17 48 36

Årsrapport for 2020

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. juni 2021

Frederik H. Knudsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	7
Balance pr. 31. december 2020	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juni 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 10. juni 2021

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
MNE-nr. mne24830

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 2020

Stiftet: 1. februar 2007

Hjemsted: København

Bestyrelse

Lars Rosenkrantz Gundorph, formand
Mads Bech Pedersen

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
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 2020 udviser et underskud på kr. 21.776.520, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 89.054.333.

Selskabets lejer har i perioder under Covid19 midlertidigt lukket hotellerne og har som følge heraf lidt betydeligt omsætningstab hvorved der er opstået huslejerestancer. Selskabet er i dialog med lejer om en løsning, der omfatter midlertidig lejereduktion, forlængede lejekontrakter og styrkede sikkerheder.

I 2020 er likviditetsgabets som følge af den delvis manglende lejebetaling dækket gennem indgåelse af aftale om midlertidig afdragsfrihed med selskabets bankforbindelse . Der er positive drøftelser med banken om yderligere afdragsfrihed i 2021 .

Ledelsen vurderer på den baggrund at have tilstrækkeligt likviditetsberedskab til håndtering af Covid19 udfordringerne i 2021.

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat for 2021.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Nettoomsætning		23.802.223	23.899.488
Andre eksterne omkostninger		-15.167.831	-2.699.494
Bruttoresultat		8.634.392	21.199.994
Personaleomkostninger	3	-50.000	-50.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		8.584.392	21.149.994
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-25.765.690	3.082.920
Resultat før finansielle poster		-17.181.298	24.232.914
Finansielle indtægter		792.649	1.511
Finansielle omkostninger	4	-5.387.871	-5.750.132
Resultat før skat		-21.776.520	18.484.293
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-21.776.520	18.484.293
Overført resultat		-21.776.520	18.484.293
		-21.776.520	18.484.293

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	273.022.310	298.788.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>273.022.310</u>	<u>298.788.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>273.022.310</u>	<u>298.788.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.251.182	31.490
Andre tilgodehavender		<u>131.154</u>	<u>88.652</u>
Tilgodehavender		<u>2.382.336</u>	<u>120.142</u>
Likvide beholdninger		<u>5.351.004</u>	<u>6.811.479</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.733.340</u>	<u>6.931.621</u>
Aktiver i alt		<u>280.755.650</u>	<u>305.719.621</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Kommanditkapital		61.514.221	61.514.221
Overført resultat		<u>27.540.112</u>	<u>49.316.632</u>
Egenkapital		<u>89.054.333</u>	<u>110.830.853</u>
Prioritetsgæld		<u>181.660.627</u>	<u>179.498.188</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>181.660.627</u>	<u>179.498.188</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	7.209.267	13.951.577
Kreditinstitutter		1.065.094	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		250.017	137.929
Anden gæld		<u>1.516.312</u>	<u>1.301.074</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.040.690</u>	<u>15.390.580</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>191.701.317</u>	<u>194.888.768</u>
Passiver i alt		<u>280.755.650</u>	<u>305.719.621</u>
Kapitalberedskab	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	61.514.221	49.316.632	110.830.853
Årets resultat	0	-21.776.520	-21.776.520
Egenkapital 31. december 2020	<u>61.514.221</u>	<u>27.540.112</u>	<u>89.054.333</u>

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	61.514.221	30.832.339	92.346.560
Årets resultat	0	18.484.293	18.484.293
Egenkapital 31. december 2019	<u>61.514.221</u>	<u>49.316.632</u>	<u>110.830.853</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S City-Hoteller, Tyskland for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

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 virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under postern 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 består af hotelinventar og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig.

De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Driftsposter og mellemværender i udenlandsk valuta optages til balancedagens kurs (7,4393 EUR). Valutakursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

2 Kapitalberedskab

Selskabets lejer har i perioder under Covid19 midlertidigt lukket hotellerne og har som følge heraf lidt betydeligt omsætningstab hvorved der er opstået huslejerestancer. Selskabet er i dialog med lejer om en løsning, der omfatter midlertidig lejereduktion, forlængede lejekontrakter og styrkede sikkerheder.

I 2020 er likviditetsgabets som følge af den delvis manglende lejebetaling dækket gennem indgåelse af aftale om midlertidig afdragsfrihed med selskabets bankforbindelse . Der er positive drøftelser med banken om yderligere afdragsfrihed i 2021 .

Ledelsen vurderer på den baggrund at have tilstrækkeligt likviditetsberedskab til håndtering af Covid19 udfordringerne i 2021.

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat for 2021.

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
3 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.475	3.028
Andre finansielle omkostninger	5.357.700	5.676.943
Kursreguleringer omkostninger	<u>27.696</u>	<u>70.161</u>
	<u>5.387.871</u>	<u>5.750.132</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	280.715.935	70.747.473	351.463.408
Kostpris 31. december 2020	280.715.935	70.747.473	351.463.408
Opskrivninger 1. januar 2020	18.072.065	0	18.072.065
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-18.072.065	0	-18.072.065
Opskrivninger 31. december 2020	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	70.747.473	70.747.473
Årets nedskrivninger	7.693.625	0	7.693.625
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	7.693.625	70.747.473	78.441.098
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	273.022.310	0	273.022.310

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for de 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: 6,60% (2019: 6,30%)

Hotel Sonne, Rostock: 6,35% (2019: 6,05%)

Hotel Baltic, Stralsund: 6,35% (2019: 6,05%)

Hotel Thüringer Hof, Eisenach: 7,05% (2019: 6,75%)

Ejendommenes afkast er estimeret på grundlag af forventet markedsleje på 3.200 t.EUR i 2021 med fradrag af estimeret lejereduktion som følge af Covid19. Endvidere er fradraget driftsomkostninger på 594 t.EUR. Inflationen skønnes til 1,5%.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>193.449.765</u>	<u>188.869.894</u>	<u>7.209.267</u>	<u>122.483.103</u>
	<u>193.449.765</u>	<u>188.869.894</u>	<u>7.209.267</u>	<u>122.483.103</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til finansieringskilder er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør kr. 273.022.310.

Af de likvide midler er t.kr. 1.835.477 bundet på vedligeholdelseskonto.