



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# CPH Studio Hotel ApS

Nymøllevej 6, 3540 Lyngø

CVR-nr. 34 20 89 80

## Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. august 2019.

---

Lars Nørgaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for CPH Studio Hotel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 15. august 2019

### **Direktion**

Lars Nørgaard



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i CPH Studio Hotel ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CPH Studio Hotel ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 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 15. august 2019

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro  
statsautoriseret revisor  
mne33765



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	CPH Studio Hotel ApS Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 34 20 89 80
	Stiftet: 12. januar 2012
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lars Nørgaard
<b>Revision</b>	Christensen Kjerulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Modervirksomhed</b>	Scanhybrid ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Studio Management ApS, Lyngø



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at besidde og udleje ejendommen Krimsvvej 29, København. Ejendommen rummer 235 værelser til hotelanvendelse, der drives af selskabets datterselskab Studio Management ApS.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 9.512 t.kr. mod 13.118 t.kr. sidste år, hvor regnskabsåret 2017/18 omfatter en periode på 16 måneder. Det ordinære resultat efter skat udgør 21.316 t.kr. mod 39.453 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.





## Resultatopgørelse

Note	1/5 2018 - 30/4 2019 kr.	1/1 2017 - 30/4 2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.512.129</b>	<b>13.118.263</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendom	13.285.000	34.577.199
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-113.630	-151.507
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>22.683.499</b>	<b>47.543.955</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4.717.647	2.832.282
Andre finansielle indtægter	8.588	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.357.750	-5.120.811
<b>Resultat før skat</b>	<b>26.051.984</b>	<b>45.255.426</b>
3 Skat af årets resultat	-4.736.010	-5.802.536
<b>Årets resultat</b>	<b>21.315.974</b>	<b>39.452.890</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.333.791	0
Udbytte for regnskabsåret	60.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	39.452.890
Disponeret fra overført resultat	-43.017.817	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>21.315.974</b>	<b>39.452.890</b>



## Balance 30. april

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.939	132.569
4 Investeringsejendomme	175.000.000	161.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>175.018.939</u>	<u>161.132.569</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	14.333.791	9.616.144
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.333.791</u>	<u>9.616.144</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>189.352.730</u></b>	<b><u>170.748.713</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.100.000	0
Andre tilgodehavender	2.308	0
Periodeafgrænsningsposter	138.925	137.542
Tilgodehavender i alt	<u>5.241.233</u>	<u>137.542</u>
Likvide beholdninger	114.869	50.112
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.356.102</u></b>	<b><u>187.654</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>194.708.832</u></b>	<b><u>170.936.367</u></b>



## Balance 30. april

Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.333.791	0
9 Overført resultat	7.538.511	50.556.328
Foreslået udbytte for regnskabsåret	60.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>73.872.302</b>	<b>52.556.328</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	10.462.052	5.802.536
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.462.052</b>	<b>5.802.536</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	89.934.418	94.959.420
Deposita	5.618.040	5.514.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	95.552.458	100.473.420
10 Gældsforpligtelser	5.147.120	5.130.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.897.235	866.310
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.653.822	5.162.020
Selskabsskat	76.494	0
Anden gæld	1.047.349	944.954
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.822.020	12.104.083
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>110.374.478</b>	<b>112.577.503</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>194.708.832</b>	<b>170.936.367</b>
<b>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>12 Eventualposter</b>		



## Noter

	1/5 2018 - 30/4 2019 kr.	1/1 2017 - 30/4 2018 kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendom</b>		
Årets værdiregulering	13.285.000	34.577.199
	<b>13.285.000</b>	<b>34.577.199</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	244.794	4.154.536
Andre finansielle omkostninger	1.112.956	966.275
	<b>1.357.750</b>	<b>5.120.811</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	76.494	0
Årets regulering af udskudt skat	4.659.516	9.333.091
Tilbageførsel af nedskrivning af udskudte skatteaktiver	0	-3.530.555
	<b>4.736.010</b>	<b>5.802.536</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2018	126.422.801	123.032.163
Tilgang i årets løb	715.000	3.390.638
<b>Kostpris 30. april 2019</b>	<b>127.137.801</b>	<b>126.422.801</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2018	34.577.199	0
Årets regulering til dagsværdi	13.285.000	34.577.199
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2019</b>	<b>47.862.199</b>	<b>34.577.199</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>175.000.000</b>	<b>161.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.



#### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Gennemsnitlig afkastprocent 5,75 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 26.000 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 73.872 t.kr. til 47.872 t.kr.

#### 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. maj 2018	340.891	340.891
<b>Kostpris 30. april 2019</b>	<b>340.891</b>	<b>340.891</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	-208.322	-56.815
Årets afskrivninger	-113.630	-151.507
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2019</b>	<b>-321.952</b>	<b>-208.322</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>18.939</b>	<b>132.569</b>



## Noter

---

	30/4 2019 kr.	30/4 2018 kr.
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. maj 2018	10.000.000	10.000.000
<b>Kostpris 30. april 2019</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Opskrivninger 1. maj 2018	2.584.887	-247.395
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.717.647	2.832.282
<b>Opskrivninger 30. april 2019</b>	<b>7.302.534</b>	<b>2.584.887</b>
Nedskrivninger på goodwill 1. maj 2018	-2.968.743	-2.968.743
<b>Nedskrivninger på goodwill 30. april 2019</b>	<b>-2.968.743</b>	<b>-2.968.743</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>14.333.791</b>	<b>9.616.144</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Studio Management ApS	Lyngø	100 %



## Noter

	30/4 2019 kr.	30/4 2018 kr.		
<b>7. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. maj 2018	2.000.000	2.000.000		
	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>		
<b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. maj 2018	0	0		
Resultatandel	4.333.791	0		
	<b>4.333.791</b>	<b>0</b>		
<b>9. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. maj 2018	50.556.328	11.103.438		
Årets overførte overskud eller underskud	-43.017.817	39.452.890		
	<b>7.538.511</b>	<b>50.556.328</b>		
<b>10. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/4 2019 kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/4 2018 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.147.120	70.299.851	95.081.537	100.090.219
Deposita	0	0	5.618.040	5.514.000
	<b>5.147.120</b>	<b>70.299.851</b>	<b>100.699.577</b>	<b>105.604.219</b>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 95.082 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 175.000 t.kr.



### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende tvist mod en tidligere leverandør omkring kvaliteten af det udførte arbejde. Der er anlagt erstatningssag på 2.513 t.kr. Selskabet er ved byrettens afgørelse blevet dømt til at betale 1.060 t.kr. til pågældende leverandør inkl. renter og sagsomkostninger. Afgørelsen er anket til landsretten, og berammet til hovedforhandling i regnskabsåret 2019/20. Det er fortsat ledelsens forventning at vinde sagen, men af forsigtighedsmæssige årsager er der i årsrapporten for 2018/19 indregnet 1.060 t.kr. i overensstemmelse med byrettens afgørelse.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JTH 2016 ApS, CVR-nr. 38494945 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for CPH Studio Hotel ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Selskabet har tidligere omlagt regnskabsår, hvorfor sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter seksten måneder mod tolv i indeværende regnskabsår.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter CPH Studio Hotel ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Nørgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-08-15 09:37:56Z

NEM ID 

## Elan Schapiro

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 89.221.xxx.xxx

2019-08-15 11:33:02Z

NEM ID 

## Lars Nørgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 213.83.xxx.xxx

2019-08-19 15:53:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2PATIK-WYWIQ-HPPFO-IAA3X-IQS4E-SUTTP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>