



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
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. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Lars Nørgaard
Dirigent



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD Revisorgruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 30. maj 2016

Direktion

Lars Nørgaard



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CPH Studio Hotel ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CPH Studio Hotel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	CPH Studio Hotel ApS Nymøllevej 6 3540 Lyngø
	CVR-nr.: 34 20 89 80
	Stiftet: 12. januar 2012
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Direktion	Lars Nørgaard
Revision	Christensen Kjarulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Modervirksomhed	Krimsvej 29 ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, administration og udlejning af fast ejendom og handel og service, herunder hotel-, restaurations- og kursusvirksomhed, samt anden virksomhed i naturlig forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -4.297.044 mod -419.747 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -18.967.689 mod -54.153 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets resultat er væsentligt påvirket af forsinkelser ved ombygning af selskabets ejendom.

Byggeprocessen er udført under stort tidspres, og det har efterfølgende vist sig, at kvaliteten af det udførte arbejde var meget mangelfuld. Udskiftning af entreprenører og genopretningen af de udførte arbejder har medført, at byggeriet er blevet væsentligt dyrere end forudset, og forsinkelsen af færdiggørelsen har medført, at tidspunktet for driftsindtægter er udskudt, og at indtjeningen er realiseret på et væsentligt lavere niveau end forventet.

Forsinkelser samt usikkerhed om ejendommens anvendelse medfører, at grundlaget for tidligere års opskrivninger af ejendommen ikke længere er til stede.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-4.297.044	-419.747
Værdiregulering af investeringsejendomme	-16.690.998	1.123.728
Resultat før finansielle poster	-20.988.042	703.981
Andre finansielle indtægter	0	1.455
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.329.508	-774.727
Resultat før skat	-24.317.550	-69.291
2 Skat af årets resultat	5.349.861	15.138
Årets resultat	-18.967.689	-54.153
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-18.967.689	-54.153
Disponeret i alt	-18.967.689	-54.153



Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendom	82.829.328	39.590.482
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.566.503	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>89.395.831</u>	<u>39.590.482</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>89.395.831</u>	<u>39.590.482</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.000	0
Udsudte skatteaktiver	2.462.423	0
Andre tilgodehavender	17.630.089	0
Tilgodehavender i alt	<u>20.132.512</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>931.391</u>	<u>758.664</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>21.063.903</u>	<u>758.664</u>
Aktiver i alt	<u>110.459.734</u>	<u>40.349.146</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	-8.738.393	10.229.296
Egenkapital i alt	-8.658.393	10.309.296
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	2.887.438
Hensatte forpligtelser i alt	0	2.887.438
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	22.975.867
Gæld til associerede virksomheder	0	2.023.080
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	24.998.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.660.894	861.633
Gæld til tilknyttede virksomheder	103.940.817	0
Anden gæld	165.458	1.290.504
Periodeafgrænsningsposter	350.958	1.328
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	119.118.127	2.153.465
Gældsforpligtelser i alt	119.118.127	27.152.412
Passiver i alt	110.459.734	40.349.146
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.326.844	510.034
Andre finansielle omkostninger	<u>2.664</u>	<u>264.693</u>
	<u>3.329.508</u>	<u>774.727</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.349.861</u>	<u>-15.138</u>
	<u>-5.349.861</u>	<u>-15.138</u>
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2015	22.899.484	20.207.730
Korrektion vedrørende momsreguleringsforpligtelse	-980.332	980.332
Tilgang i årets løb	<u>60.910.176</u>	<u>1.711.422</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>82.829.328</u>	<u>22.899.484</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	16.690.998	15.567.270
Årets værdiregulering	0	1.123.728
Tilbageførsel af tidligere værdireguleringer	<u>-16.690.998</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>16.690.998</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>82.829.328</u>	<u>39.590.482</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	0	0
Tilgang i årets løb	<u>6.566.503</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>6.566.503</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>6.566.503</u>	<u>0</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	80.000	80.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	10.229.296	10.283.449
Årets overførte overskud eller underskud	-18.967.689	-54.153
	-8.738.393	10.229.296

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 16.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, kr. 0. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den internationale sambeskatning med JMG Ejendomme ApS 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.



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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, 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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg, herunder investeringsejendomme under udvikling.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens kostpris og dertil tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, hvor kostpris tillægges medgåede byggeomkostninger samt låneomkostninger og indirekte byggeomkostninger, der kan henføres til ombygningsperioden.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under poster værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 188.180.111.132

01-06-2016 kl. 15:26:50 UTC

NEM ID 

Elan Schapiro

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1174558287756

IP: 212.98.75.202

01-06-2016 kl. 15:27:55 UTC

NEM ID 

Lars Nørgaard

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-748956423781

IP: 188.180.111.132

01-06-2016 kl. 15:29:13 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YJO2U-KYSAA-LQFV0-UOWFA-1SLIC-U3E1E

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 tidsstempelt 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>. 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>