

Copenhagen Airport Hotels A/S
Lufthavnsboulevarden 6
DK - 2770 Kastrup
CVR-nr. 37 29 74 53

Årsregnskab Copenhagen Airport Hotels A/S 2018

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

12/4-2019

Dato

Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Hoved- og nøgletal | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |
| Ledelsespåtegning | 18 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 19 |

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------|--|
| Selskabet | Copenhagen Airport Hotels A/S Lufthavnsboulevarden 6 DK - 2770 Kastrup CVR nr.: 37 29 74 53 Hjemstedskommune: Tårnby |
| Formål | Selskabet har til formål at etablere, erhverve og drive hotelvirksomhed, samt anden virksomhed, som har en forretningsmæssig sammenhæng med driften af Københavns Lufthavne A/S. |
| Bestyrelse | Thomas Woldbye, formand Rasmus Hagstad Lund Christian Poulsen |
| Direktion | Rasmus Hagstad Lund |
| Ejerforhold | Selskabet er 100 procent ejet af Københavns Lufthavne A/S, Lufthavnsboulevarden 6, DK - 2770 Kastrup. |

Hoved- og nøgletal

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|---------|---------|---------|
| Resultatopgørelse (DKK 1.000) | | | |
| Omsætning | 65.607 | 100.469 | 227.997 |
| EBITDA | 65.335 | 59.031 | 65.002 |
| EBIT | 40.384 | 33.616 | 40.604 |
| Nettofinansieringsomkostninger | 3.207 | 5.086 | 6.555 |
| Resultat før skat | 37.177 | 28.530 | 34.049 |
| Resultat efter skat | 28.998 | 22.253 | 26.344 |
| Balance (DKK 1.000) | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 399.060 | 418.275 | 423.256 |
| Aktiver i alt | 408.508 | 427.798 | 514.956 |
| Egenkapital | 238.667 | 209.887 | 187.150 |
| Rentebærende gæld | 47.649 | 50.537 | 53.425 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 5.570 | 20.296 | 7.018 |
| Nøgletal | | | |
| EBITDA-margin | 99,6% | 58,8% | 28,5% |
| EBIT-margin | 61,6% | 33,5% | 17,8% |
| Afkastningsgrad | 9,7% | 7,7% | 9,0% |
| Egenkapitalforrentning | 12,9% | 11,2% | 15,1% |
| Soliditetsgrad | 58,4% | 49,1% | 36,3% |

De anvendte nøgletsdefinitioner er i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger fra 2015. Definitionen af de anvendte nøgletal er offentliggjort på www.cph.dk/om-cph/investorer/nogletsdefinitioner/

Ledelsesberetning

Indledning

Copenhagen Airport Hotels A/S (CAH) blev stiftet i 2015 i forbindelse med en skattefri spaltning af Københavns Lufthavns Hotel- og Ejendomsselskab A/S (KLHE) pr. 1. januar 2015, hvor hotelaktiviteten og ejerskabet af hotelbygningen m.v. blev overført til CAH.

Finansiell udvikling

Omsætningen i Copenhagen Airport Hotels A/S udgør i 2018 DKK 65,6 mio

De finansielle omkostninger udgør i 2018 DKK 3,2 mio.

Resultat før skat udgør således et overskud i 2018 på DKK 37,2 mio.

Resultat efter skat i 2018 udgør et overskud på DKK 28,9 mio.

På baggrund af overskuddet i 2018, udgør egenkapitalen ultimo 2018 DKK 267,6 mio.

Driftsresultat i 2018 anses for at være tilfredsstillende.

Clarion Hotel Copenhagen Airport.

Petter Anker Stordalen og CPH har indgået en aftale om, at Nordic Choice Hotels med virkning fra 1. april 2017 overtager driften af det nuværende lufthavnshotel, der vil blive opgraderet til et high-end Clarion Hotel. Aftalen omfatter endvidere opførelsen af et Comfort Hotel med 600 værelser samt 3.000 m² conferencefaciliteter, der forventes at kunne blive taget i brug i 2020 af Nordic Choice Hotels. Det samlede budget for opgradering og nybyggeri vil være ca. DKK 1 mia. Når det nye hotel og conferencecenter er opført, vil Petter Anker Stordalens ejendomsselskab, Strawberry Fields, opnå en ejerandel på 47% af de to hoteller og conferencecentret, og CPH vil eje den resterende del på 53%. Med Nordic Choice Hotels overtagelse af driften pr. 1. april 2017, er der blevet skiftet fra en managementkontrakt, hvor CAH har indregnet Hiltons drift i resultatet, til en minimumsbaseret leiekontrakt, hvor Nordic Choice Hotels betaler en leje pr. måned baseret på omsætningen.

Risici

Efter Nordic Choice Hotels overtagelse kan selskabets væsentligste risici isoleres til renterisici, da man med den minimumsbaserede leje ikke længere er påvirket i samme grad af konjunktur og udvikling i samfundsøkonomien.

Renterisici

Pr. 31. december 2018 er selskabets gæld til kreditinstitutter (realkreditlån) på DKK 47,6 mio. fast forrentet med en renteswap. Selskabets gæld til moderselskab er variabelt forrentet og optaget på markedsvilkår.

Forventninger til 2019

Selskabet forventer et positivt driftsresultat i 2019 på niveau med 2018

Regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C virksomhed. Årsregnskabet er aflagt efter samme principper som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af beløb i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår som følge af forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat samt ændring i udskudt skat.

Aktuel skat omfatter skat beregnet på grundlag af årets skattepligtige indkomst ud fra de skattesatser, der gælder for regnskabsåret samt eventuelle justeringer af skat vedrørende tidligere år.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristede forpligtelser.

Rentetillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalinger indgår under finansielle indtægter eller omkostninger.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres hertil. Eventuelle justeringer af skat vedrørende tidligere år noteoplyses særskilt.

Udskudt skat beregnes på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE

Omsætning

Omsætning omfatter dels omsætning fra værelsesudlejning, restauranter og lejeindtægter og indtægtsføres i forbindelse med levering af de ydelser, der relaterer sig hertil og dels omsætningsafhængige lejeindtægter fra areal og bygning

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter arealleje, administrationsomkostninger samt øvrige omkostninger til drift og vedligeholdelse.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter årets af- og nedskrivninger på selskabets immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, låneomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Større projekter, hvor software er en hovedbestanddel, indregnes som aktiv, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække de tilhørende omkostninger.

Software omfatter primært eksterne omkostninger og andre direkte henførbare omkostninger.

Afskrivninger starter ved ibrugtagning af projektet og er lineære. Afskrivningsperioden udgør 3-5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne opførte aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger, der kan henføres til anlægsaktivet, herunder løn, materialer, komponenter og arbejde udført af underleverandører. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid og påbegyndes, når aktiverne tages i brug.

Den forventede brugstid for de væsentligste typer af aktiver er:

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Bygninger | 80 år |
| Tekniske installationer i bygninger | 25 år |
| Aptering | 10 år |
| Tekniske anlæg (elevatorer mv.) | 10-15 år |
| Hoteludstyr | 15-20 år |

Nedskrivning af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle aktiver vurderes mindst en gang årligt for at afgøre, om der er indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning. Er det tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af software under udførsel vurderes minimum årligt for værdiforringelse og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Kreditinstitutter

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at den effektive rente indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anden gæld

Anden gæld omfatter afgifter samt renter. Anden gæld måles til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Ved aflæggelse af årsregnskabet har Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 fundet anvendelse, således at der ikke udarbejdes pengestrømsopgørelse, da den udarbejdes for koncernen af Københavns Lufthavne A/S.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

| Note | DKK 1.000 | 2018 | 2017 |
|------|---|---------------|----------------|
| | Lejeindtægter | 65.607 | 49.772 |
| | Salg af tjenesteydelser m.v. | 0 | 50.697 |
| 1 | Omsætning | 65.607 | 100.469 |
| 2 | Eksterne omkostninger | 272 | 40.944 |
| 3 | Personaleomkostninger | 0 | 494 |
| 4 | Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver | 24.951 | 25.415 |
| | Driftsresultat | 40.384 | 33.616 |
| 5 | Finansielle omkostninger | 3.207 | 5.086 |
| | Resultat før skat | 37.177 | 28.530 |
| 6 | Skat af årets resultat | 8.179 | 6.277 |
| | Årets resultat | 28.998 | 22.253 |
| | Der forelås disponeret således: | | |
| | Overført resultat | 28.998 | 22.253 |
| | I alt | 28.998 | 22.253 |

Balance

pr. 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|---|----------------|----------------|
| Note | DKK 1.000 | 2018 | 2017 |
| ANLÆGSAKTIVER | | | |
| 7 | Immaterielle anlægsaktiver i alt | 318 | 484 |
| 8 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 293.160 | 300.392 |
| | Tekniske anlæg og maskiner | 76.490 | 82.382 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 29.410 | 35.501 |
| | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 0 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 399.060 | 418.275 |
| | Anlægsaktiver i alt | 399.378 | 418.759 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 7.388 | 7.284 |
| | Andre tilgodehavender | 1.483 | 1.483 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 81 |
| | Tilgodehavender i alt | 8.871 | 8.848 |
| | Likvide beholdninger | 259 | 191 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 9.130 | 9.039 |
| | Aktiver i alt | 408.508 | 427.798 |

Balance

pr. 31. december

| Passiver | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Note | DKK 1.000 | 2018 | 2017 |
| EGENKAPITAL | | | |
| 9 | Aktiekapital | 16.933 | 16.933 |
| | Reserve for sikringstransaktioner | -2.045 | -1.828 |
| 10 | Overført overskud | 223.779 | 194.782 |
| Egenkapital i alt | | 238.667 | 209.887 |
| LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE | | | |
| 6 | Hensættelser til udskudt skat | 56.449 | 56.510 |
| 11 | Kreditinstitutter | 44.738 | 47.626 |
| | Anden gæld | 2.622 | 2.344 |
| Langfristede forpligtelser i alt | | 103.809 | 106.480 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | | | |
| 11 | Kreditinstitutter | 2.911 | 2.911 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 65 | 65 |
| | Gæld til moderselskab | 61.489 | 105.766 |
| | Anden gæld | 1.405 | 2.560 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 162 | 129 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 66.032 | 111.431 |
| Forpligtelser i alt | | 169.841 | 217.911 |
| Passiver i alt | | 408.508 | 427.798 |

Noter

DKK 1.000

| Note | | 2018 | 2017 |
|----------|---|---------------|----------------|
| 1 | Omsætning | | |
| | Værelsesudlejning | 0 | 32.550 |
| | Restauranter | 0 | 17.486 |
| | Øvrig salg af tjenesteydelser | 0 | 661 |
| | Lejeindtægter | 65.607 | 49.772 |
| | Omsætning i alt | 65.607 | 100.469 |
| 2 | Eksterne omkostninger | | |
| | Drift og vedligeholdelse | 40 | 26.308 |
| | Energiomkostninger | 0 | 3.710 |
| | Administrationsomkostninger | 200 | 10.827 |
| | Øvrige omkostninger | 31 | 99 |
| | Eksterne omkostninger i alt | 271 | 40.944 |
| 3 | Personaleomkostninger | | |
| | Gager og lønninger | 0 | 530 |
| | Øvrige personaleomkostninger | 0 | -36 |
| | Personaleomkostninger i alt | 0 | 494 |
| | Der har i 2018 været 0 ansatte. Der har i 2017 været én medarbejder ansat ifm. Clarion overtagelsen pr. 1 april 2017 | | |
| 4 | Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| | Software | 166 | 138 |
| | Grunde og bygninger | 10.504 | 10.322 |
| | Tekniske anlæg og maskiner | 8.190 | 8.236 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6.091 | 6.719 |
| | Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver | 24.951 | 25.415 |
| 5 | Finansielle omkostninger | | |
| | Renter af gæld til kreditinstitutter m.v. | 1.123 | 1.133 |
| | Renter mellemværende tilknyttede virksomheder | 2.059 | 3.584 |
| | Renteomkostninger øvrige | 2 | 346 |
| | Øvrige finansieringsomkostninger | 23 | 23 |
| | Finansielle omkostninger i alt | 3.207 | 5.086 |

Noter

DKK 1.000

Note

2018

2017

6 Skat af årets resultat**Omkostningsført**

Årets aktuelle skat

8.179

6.277

Ændring udskudt skat

-61

-516

I alt**8.118****5.761**

Der fordeler sig således:

Skat af årets resultat

8.179

6.277

Regulering vedr. tidligere år

0

-652

Skat af egenkapitalbevægelser m.v.

-61

136

I alt**8.118****5.761**

Noter

DKK 1.000

Note

2018

2017

6 Skat af årets resultat (fortsat)

Skat af årets resultat kan forklares således:

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Beregnet 22% (2017: 22%) af resultat før skat | 8.179 | 6.277 |
| I alt | 8.179 | 6.277 |

Selskabsskat

| | | |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar | 0 | 0 |
| Afregnet med sambeskattet selskab | -8.179 | -6.277 |
| Skat af årets resultat | 8.179 | 6.277 |

| | | |
|---|----------|----------|
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 0 | 0 |
|---|----------|----------|

Tilgodehavende/skyldig selskabsskat er indregnet under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Hensættelser til udskudt skat

| | | |
|---------------------------------|--------|--------|
| Regnskabsmæssig værdi 1. januar | 56.510 | 57.026 |
| Regulering til primo balance | 0 | -652 |
| Skat af årets resultat | -61 | 136 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 56.449 | 56.510 |
|---|---------------|---------------|

Københavns Lufthavne A/S er sambeskattet med Kastrup Airports Parent ApS (KAP), Copenhagen Airports Denmark Holding ApS (CADH) og Copenhagen Airports Denmark ApS (CAD) samt de to 100% ejede datterselskaber Copenhagen International A/S (CAI) og Copenhagen Airport Hotels A/S (CAH). KAP er administrationsselskab for de sambeskattede selskaber og står for afregning af selskabsskatter overfor skattemyndighederne. CPH, CAI og CAH indbetaler acontoskatter til KAP og afregner restskat/overskydende skat med KAP, når årsopgørelser fra skattemyndighederne foreligger.

Copenhagen Airport Hotels A/S hæfter fra 1. juli 2012 subsidiært for skattekrav i danske sambeskattede selskaber, herunder Københavns Lufthavne A/S samt overliggende holdingselskaber, der ejer 59,4% af aktierne i Københavns Lufthavne A/S. Sidstnævnte hæftelse er begrænset til 59,4% af skattekrav, der forfalder 1. juli 2012 og senere.

Noter

DKK 1.000

Note

2018

2017

7 Immaterielle anlægsaktiver**Software****Anskaffelsesværdi**

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Samlet anskaffelsesværdi 1. januar | 2.822 | 2.200 |
| Årets færdigmeldelse af anlægsaktiver | 0 | 622 |
| Skrotning | 0 | 0 |
| Samlet anskaffelsesværdi 31. december | 2.822 | 2.822 |

Afskrivninger

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Samlede afskrivninger 1. januar | 2.337 | 2.199 |
| Årets afskrivninger | 166 | 138 |
| Samlede afskrivninger på årets afgang | 0 | 0 |
| Samlede afskrivninger 31. december | 2.503 | 2.337 |

| | | |
|---|------------|------------|
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 319 | 484 |
|---|------------|------------|

8 Materielle anlægsaktiver**Grunde og bygninger****Anskaffelsesværdi**

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Samlet anskaffelsesværdi 1. januar | 405.673 | 400.316 |
| Årets færdigmeldelse af anlægsaktiver under udførelse | 3.271 | 5.357 |
| Samlet anskaffelsesværdi 31. december | 408.944 | 405.673 |

Afskrivninger

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Samlede afskrivninger 1. januar | 105.280 | 94.958 |
| Årets afskrivninger | 10.504 | 10.322 |
| Samlede afskrivninger 31. december | 115.784 | 105.280 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 293.160 | 300.393 |
|---|----------------|----------------|

Tekniske anlæg og maskiner**Anskaffelsesværdi**

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Samlet anskaffelsesværdi 1. januar | 161.128 | 158.041 |
| Årets færdigmeldelse af anlægsaktiver under udførelse | 2.299 | 3.087 |
| Samlet anskaffelsesværdi 31. december | 163.427 | 161.128 |

Afskrivninger

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Samlede afskrivninger 1. januar | 78.746 | 70.510 |
| Årets afskrivninger | 8.190 | 8.236 |
| Samlede afskrivninger 31. december | 86.936 | 78.746 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 76.491 | 82.382 |
|---|---------------|---------------|

Noter

DKK 1.000

Note 2018 2017

8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsesværdi

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Samlet anskaffelsesværdi 1. januar | 128.685 | 116.834 |
| Afgang i året | -542 | 0 |
| Årets færdigmeldelse af anlægsaktiver under udførelse | 0 | 11.851 |
| Samlet anskaffelsesværdi 31. december | 128.143 | 128.685 |

Afskrivninger

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Samlede afskrivninger 1. januar | 93.184 | 86.465 |
| Årets afskrivninger | 6.091 | 6.719 |
| Samlede afskrivninger på årets afgang | -542 | 0 |
| Samlede afskrivninger 31. december | 98.733 | 93.184 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 29.410 | 35.501 |
|---|---------------|---------------|

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Anskaffelsesværdi

| | | |
|---|----------|----------|
| Samlet anskaffelsesværdi 1. januar | 0 | 0 |
| Årets tilgang | 5.570 | 20.296 |
| Årets færdigmeldelse af anlægsaktiver under udførelse | -5.570 | -20.296 |
| Samlet anskaffelsesværdi 31. december | 0 | 0 |

9 Aktiekapital

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Aktiekapital 1. januar | 16.933 | 16.933 |
| Aktiekapital 31. december | 16.933 | 16.933 |

Aktiekapitalen består af 169.330 aktiér á kr. 100.

10 Overført overskud

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Overført resultat 1. januar | 194.782 | 172.529 |
| Årets overførte overskud | 28.998 | 22.253 |
| Overført resultat 31. december | 223.780 | 194.782 |

Noter

DKK 1.000

Note

2018

2017

11 Kreditinstitutter

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Restgæld 31. december. | 48.035 | 50.947 |
| Låneomkostninger til amortisering | -386 | -409 |
| Kreditinstitutter i alt | 47.649 | 50.538 |

Kreditinstitutter opdelt efter forfaldstidspunkt

Forfald indenfor 1 år

| | | |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Øvrige gældsforpligtelser | 2.911 | 2.911 |
| I alt | 2.911 | 2.911 |

Forfald mellem 1 og 5 år

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Øvrige gældsforpligtelser | 13.800 | 11.646 |
| I alt | 13.800 | 11.646 |

Forfald efter 5 år

| | | |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Øvrige gældsforpligtelser | 31.324 | 36.390 |
| I alt | 31.324 | 36.390 |

Der er tinglyst pant i ejendommen for en samlet værdi på DKK 334,2 mio. (2017: DKK 334,2 mio.)

12 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter med bestemmende indflydelse er moderselskabet Københavns Lufthavne A/S (CPH), Copenhagen Airports Denmark Holding ApS (CADH) og Copenhagen Airports Denmark ApS (CAD). ATP og OTPP (via deres respektive underliggende holdingselskaber) ejer og kontrollerer i fællesskab Copenhagen Airports Denmark ApS (CAD), CVR-nr. 29144249. CAD er indirekte kontrolleret af Kastrup Airports Parent ApS (KAP), CVR-nr. 33781903, som er ejet af ATP og OTPP.

Clarion Copenhagen Airport Hotel er opført på en grund, der er ejet af Københavns Lufthavne A/S. Grunden er udlejet til Ejerlejlighedsforeningen Ellerhammervej 20-22, 2770 Kastrup. Ejerlejlighedsforeningen er stiftet af Copenhagen Airport Hotels A/S og Københavns Lufthavne A/S med det formål at leje grunden, hvorpå hotellet er opført. Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt indtil den 1. maj 2021, mens lejer har ret til at opsige lejemålet med 12 måneders varsel.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 2018 for Copenhagen Airport Hotels A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerheder.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

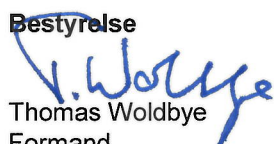
København, den 5. marts 2019

Direktion



Rasmus Hagstad Lund
Direktør


Bestyrelse



Thomas Woldbye
Formand



Rasmus Hagstad Lund



Christian Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Copenhagen Airport Hotels A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Airport Hotels A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 5. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31


Søren Ørjan Jensen

Statsautoriseret revisor

mne33226