

COPENHAGEN HOTEL INVEST APS
C/O TH. FALK-RØNNE A/S, STRANDVEJEN 668, 2930 KLAMPENBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2020

Philip Falk-Rønne

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Copenhagen Hotel Invest ApS c/o Th. Falk-Rønne A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg CVR-nr.: 37 62 81 23 Stiftet: 19. april 2016 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Severin Sølbæk, formand Klaus Thorsten Wollesen Lund Michael Gauguin Houghton-Larsen Thomas Hénin Falk-Rønne
Direktion	Nicolai Dines Kærgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Københavnsvej 45-47 4000 Roskilde Danske Bank Hovedvejen 107, 2. 2600 Glostrup
Advokat	VINCIT Advokater ApS Trondhjems Plads 3, 4. sal 5100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Copenhagen Hotel Invest ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 12. juni 2020

Direktion:

Nicolai Dines Kærgaard

Bestyrelse:

Jan Severin Sølbæk
Formand

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Michael Gauguin Houghton-Larsen

Thomas Hénin Falk-Rønne

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Copenhagen Hotel Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Copenhagen Hotel Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning af kapitalandele i dattervirksomheder på 54.933 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Odense, den 12. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Dalgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19736

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og eje samtlige kapitalandele i Holistic House Ørestad A/S samt Holistic House Daycare ApS med henblik på evt. salg/videreudvikling af de selskaberne tilhørende ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i regnskabsåret indregnet kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi på 54.933 tkr. Dattervirksomheden har indregnet et grundstykke. Værdifastsættelsen af det indregnede grundstykke er baseret på ledelsens forsigtige skøn. Vurderingen er baseret på et regnskabsmæssigt skøn og er derfor behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat efter skat udgør et underskud på 2.948 tkr. Egenkapitalen udgør efter periodens resultat 109.578 tkr. pr. 31. december 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Der er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOTAB.....		-193.296	-291.727
DRIFTSRESULTAT.....		-193.296	-291.727
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	-3.237.389	-2.047.786
Andre finansielle indtægter.....	2	2.580.375	3.520.647
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.005.035	-959.907
RESULTAT FØR SKAT.....		-2.855.345	221.227
Skat af årets resultat.....	4	-92.935	-499.183
ÅRETS RESULTAT.....		-2.948.280	-277.956
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-3.237.389	-2.047.786
Overført resultat.....		289.109	1.769.830
I ALT.....		-2.948.280	-277.956

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		54.932.863	74.202.741
Finansielle anlægsaktiver.....	5	54.932.863	74.202.741
ANLÆGSAKTIVER.....		54.932.863	74.202.741
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		24.206.459	16.950.106
Udskudte skatteaktiver.....		73.920	166.855
Andre tilgodehavender.....		518.952	572.918
Tilgodehavender.....		24.799.331	17.689.879
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		51.474.065	55.812.750
Værdipapirer.....		51.474.065	55.812.750
Likvide beholdninger.....		372.801	2.483.050
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		76.646.197	75.985.679
AKTIVER.....		131.579.060	150.188.420
PASSIVER			
Selskabskapital.....		163.000	163.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		19.032.509	38.302.387
Overført overskud.....		90.382.775	90.449.891
EGENKAPITAL.....	6	109.578.284	128.915.278
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		356.225	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		356.225	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		158.659	208.542
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	7	21.485.892	21.064.600
Kortfristede gældsforpligtelser.....		21.644.551	21.273.142
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.644.551	21.273.142
PASSIVER.....		131.579.060	150.188.420
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			1
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	-3.237.389	-2.047.786	
	-3.237.389	-2.047.786	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	422.353	271.241	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.158.022	3.249.406	
	2.580.375	3.520.647	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	421.292	151.195	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.583.743	808.712	
	2.005.035	959.907	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	92.935	499.183	
	92.935	499.183	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i dattervirksomh der	
Kostpris 1. januar 2019.....		35.900.354	
Kostpris 31. december 2019.....		35.900.354	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		38.302.387	
Årets resultat		-2.881.164	
Egenkapitalbevægelser.....		-16.388.714	
Opskrivninger 31. december 2019.....		19.032.509	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		54.932.863	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Holistic House Ørestad A/S, Glostrup.....	54.932.864	-2.849.762	100 %
Holistic House Darecare ApS, Klampenborg.....	-356.225	-387.627	100 %

Egenkapital

NOTER

			2019 kr.	2018 kr.	Note
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	163.000	38.302.387	90.449.891	128.915.278	
Andre reguleringer.....		-16.388.714		-16.388.714	
Overførsel til/fra andre poster.....		356.225	-356.225		
Forslag til resultatdisponering.....		-3.237.389	289.109	-2.948.280	
Egenkapital 31. december 2019.....	163.000	19.032.509	90.382.775	109.578.284	

Gæld, tilknyttede virksomheder

7

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Der påhviler en forpligtelse på anskaffelsessummen af kapitalandele i dattervirksomhed, som er et resultat af eventuelle fremtidige begivenheder, der ligger udenfor selskabets indflydelse.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Artha Ørestad A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for Holistic House DayCare ApS gæld til pengeinstitut, pr. 31. december 2019 23.085 (maksimalt 81.000 tkr.) har selskabet deponeret andre værdipapirer og kapitalandele til en bogført værdi på 51.474 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Holistic House DayCare ApS gæld til pengeinstitut, pr. 31. december 2019 23.085 tkr. (maksimalt 81.000 tkr.).

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Selskabet har i regnskabsåret indregnet kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi på 54.933 tkr. Dattervirksomheden har indregnet et grundstykke. Værdifastsættelsen af det indregnede grundstykke er baseret på ledelsens forsigtige skøn. Vurderingen er baseret på et regnskabsmæssigt skøn og er derfor behæftet med usikkerhed.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

11

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2018: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Copenhagen Hotel Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.