

K/S City-Hoteller, Tyskland

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

CVR-nr. 30 17 48 36

Årsrapport for 2024

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. juni 2025

Frederik H. Knudsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	7
Balance pr. 31. december 2024	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S City-Hoteller, Tyskland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2025

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
formand

Mads Bech Pedersen

Lars Rosenkrantz Gundorph

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til Kommanditisterne i K/S City-Hoteller, Tyskland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S City-Hoteller, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 note 2 i regnskabet, hvor det fremgår at selskabet har opsagt lejekontrakterne med den nuværende lejer af selskabets fire hoteller på grund af misligholdelse af betalingsforpligtelser. Samtidig er der indledt forhandlinger med lejeren om et eventuelt køb af ejendommene. Der foreligger ikke en endelig afklaring på tidspunktet for regnskabets underskrivelse. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 23. juni 2025

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt
statsautoriseret revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S City-Hoteller, Tyskland
c/o FHK Management ApS
Rundholtsvej 52
2300 København S

CVR-nr.: 30 17 48 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 1. februar 2007

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen, formand
Mads Bech Pedersen
Lars Rosenkrantz Gundorph

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med 4 hotelejendomme beliggende i Rostock, Stralsund og Eisenach.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 24.135.918, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 177.871.643.

I regnskabsårets har selskabets lejer, som driver alle 4 hoteller, i perioder misligholdt sine lejebetalinger. Restancerne er tabsført, hvilket har påvirket årets resultat negativt. Trods dette har selskabet gennem indskud fra ejere opretholdt tilstrækkelig likviditet og arbejder fortsat med vurdering af porteføljens fremtidige strategi og anvendelse.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer i det kommende år at arbejde aktivt for en afklaring af lejeforholdet - enten gennem et salg af ejendommene - eller ved nyudlejning. Uanset udfaldet vurderer ledelsen, at selskabet - gennem egen likviditet og tilgængelige kreditfaciliteter - har den nødvendige finansielle robusthed til at opfylde alle betalingsforpligtelser i de kommende 12 måneder, selv i en situation hvor lejer fortsat benytter ejendommene uden at betale fuld leje. På den baggrund finder ledelsen, at betingelserne for at aflægge årsrapporten efter going concern-princippet er opfyldt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Nettoomsætning		25.420.977	22.757.220
Direkte omkostninger		-3.548.984	-949.224
Andre eksterne omkostninger		-12.201.954	-1.145.458
Bruttoresultat		9.670.039	20.662.538
Personaleomkostninger	3	-50.000	-50.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		9.620.039	20.612.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		18.837.268	8.153.982
Resultat før finansielle poster		28.457.307	28.766.520
Finansielle indtægter		36.350	27.367
Finansielle omkostninger	4	-4.357.739	-4.986.105
Resultat før skat		24.135.918	23.807.782
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>24.135.918</u>	<u>23.807.782</u>
Overført resultat		24.135.918	23.807.782
		<u>24.135.918</u>	<u>23.807.782</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	305.860.000	287.022.732
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>305.860.000</u>	<u>287.022.732</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>305.860.000</u>	<u>287.022.732</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.481.064	2.528.935
Andre tilgodehavender		<u>7.897.312</u>	<u>63.030</u>
Tilgodehavender		<u>11.378.376</u>	<u>2.591.965</u>
Likvide beholdninger		<u>1.994.588</u>	<u>6.876.511</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.372.964</u>	<u>9.468.476</u>
Aktiver i alt		<u>319.232.964</u>	<u>296.491.208</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Kommanditkapital		74.014.221	62.264.221
Overført resultat		<u>103.857.422</u>	<u>79.721.504</u>
Egenkapital		<u>177.871.643</u>	<u>141.985.725</u>
Prioritetsgæld		<u>122.599.734</u>	<u>137.906.627</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>122.599.734</u>	<u>137.906.627</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	15.432.713	15.013.581
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.823.648	255.619
Anden gæld		<u>1.505.226</u>	<u>1.329.656</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.761.587</u>	<u>16.598.856</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>141.361.321</u>	<u>154.505.483</u>
Passiver i alt		<u>319.232.964</u>	<u>296.491.208</u>
Kapitalberedskab	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	62.264.221	79.721.504	141.985.725
Opkrævede indskud i året	11.750.000	0	11.750.000
Årets resultat	0	24.135.918	24.135.918
Egenkapital 31. december 2024	<u>74.014.221</u>	<u>103.857.422</u>	<u>177.871.643</u>

	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	62.264.221	55.913.722	118.177.943
Årets resultat	0	23.807.782	23.807.782
Egenkapital 31. december 2023	<u>62.264.221</u>	<u>79.721.504</u>	<u>141.985.725</u>

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S City-Hoteller, Tyskland for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom. Lejeindtægten periodiseres. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Opgørelse af dagsværdien foretages i samarbejde med rådgivere i branchen. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Da der ikke foreligger observerbare markedsdata for ejendommene, anvendes udelukkende ikke-observerbare input (niveau 3 i dagsværdihierakiet), herunder skønnede afkastkrav, lejeniveauer og vedligeholdelsesomkostninger.

Dagsværdien er således behæftet med en vis usikkerhed, og ændringer i forudsætningerne kan have væsentlig indvirkning på værdien.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar består af hotelinventar og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Hotelinventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Skat

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

Omregning af fremmed valuta

Driftsposter og mellemværender i udenlandsk valuta optages til balancedagens kurs (7,46 EUR). Valutakursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

2 Kapitalberedskab

Efter balancedagen har selskabet opsagt lejekontrakterne med den nuværende lejer af selskabets fire hoteller på grund af misligholdelse af betalingsforpligtelser. Der er indledt retslige skridt med henblik på fraflytning og inddrivelse af krav. Lejer har på nuværende tidspunkt ikke fraflyttet ejendommene og betaler kun drypvist for den fortsatte brug.

Samtidig er der indledt forhandlinger med lejeren om et eventuelt køb af ejendommene. Der foreligger dog ingen endelig afklaring på tidspunktet for regnskabets underskrivelse.

Selskabet har gennem egen likviditet og eksisterende kreditfaciliteter tilstrækkelige midler til at opfylde sine betalingsforpligtelser i de kommende 12 måneder, også i det tilfælde at lejeren fortsat driver hotellerne uden at betale fuld leje. Ledelsen vurderer derfor, at selskabet fortsat kan aflægge regnskab efter going concern-princippet.

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
3 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.259	2.276
Andre finansielle omkostninger	4.214.695	4.604.819
Kursreguleringer omkostninger	<u>140.785</u>	<u>379.010</u>
	<u>4.357.739</u>	<u>4.986.105</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	280.604.387	70.747.473	351.351.860
Kostpris 31. december 2024	280.604.387	70.747.473	351.351.860
Opskrivninger 1. januar 2024	6.418.345	0	6.418.345
Årets opskrivninger	18.837.268	0	18.837.268
Opskrivninger 31. december 2024	25.255.613	0	25.255.613
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	70.747.473	70.747.473
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	70.747.473	70.747.473
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	305.860.000	0	305.860.000

Investerings ejendommene er dagsværdiansat i overensstemmelse med niveau 3 i dagsværdihierakiet. Dagsværdien er opgjort individuelt for hver ejendom på grundlag af selskabets budgetterede driftsresultat for de kommende år, korrigeret for ikke-recurring forhold. Det korrigerede budget er herefter anvendt i en afkastbaseret model med markedsbaserede forrentningskrav.

Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt;

Hotel Kleine Sonne, Rostock: 6,55% (2023: 7,05%)

Hotel Sonne, Rostock: 6,3% (2023: 6,8%)

Hotel Baltic, Stralsund: 6,3% (2023: 6,8%)

Hotel Thüringer Hof, Eisenach: 7,0% (2023: 7,5%)

Ejendommenes afkast er estimeret på grundlag af forventet markedsleje på 3.363 t.EUR. Driftsomkostninger er indregnet med 726 t.EUR. Inflationen skønnes til 1,5%.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>152.920.208</u>	<u>138.032.447</u>	<u>15.432.713</u>	<u>56.575.512</u>
	<u>152.920.208</u>	<u>138.032.447</u>	<u>15.432.713</u>	<u>56.575.512</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til finansieringskilder er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør kr. 305.860.000.

Af de likvide midler er kr. 11.823 bundet på vedligeholdelseskonto.