

# Erhvervsstyrelsen


Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
DK-4000 Roskilde  
roskilde@danskrevision.dk  
www.danskrevision.dk  
Telefon: +45 44 53 77 44  
Telefax: +45 44 53 77 04  
CVR: DK 14 67 80 93  
Bank: 9173 4783 428768

**K/S Ibis Hotel Hamburg Airport**

**CVR-nummer 28 11 04 56**

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. maj 2014



---

Frederik Bruhn-Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

K/S Ibis Hotel Hamburg Airport

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

K/S Ibis Hotel Hamburg Airport  
Gruts Allé 6  
2900 Hellerup

CVR-nummer: 28 11 04 56  
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

### Bestyrelse

Advokat Frederik Bruhn-Petersen (formand)  
Fysioterapeut Helle Karin Bruhn-Petersen  
Cand. jur. Frederik Bruhn-Petersen

### Komplementar

Ibis Hotel Hamburg Airport Komplementar ApS  
c/o advokat Frederik Bruhn-Petersen  
Gruts Allé 6  
2900 Hellerup  
CVR-nummer 28 11 03 08

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

### Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen  
Sten Dalsten

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Ibis Hotel Hamburg Airport.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af

Hellerup, 15. maj 2014

**Bestyrelsen:**

Advokat Frederik Bruhn-Petersen (formand)



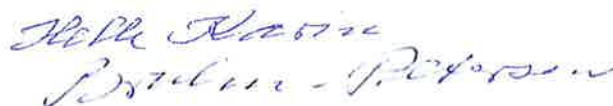
Cand. jur. Frederik Bruhn-Petersen

resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fysioterapeut Helle Karin Bruhn-Petersen



## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kommanditisterne i K/S Ibis Hotel Hamburg Airport

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Ibis Hotel Hamburg Airport for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi over-

holder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 15. maj 2014

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab



John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor



Sten Dalsten  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabet ejer og udlejer ejendommen Ibis Hotel Hamburg Airport, Alsterkrugchaussee 445, Hamburg i Tyskland.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ordinære drift er realiseret som forventet.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt TDKK 5.312.

Valutakursregulering af den tilhørende gæld udgør en indtægt på TDKK 473.

Årets resultat udviser et overskud på TDKK 8.359.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakurserne pr. 31. december 2013 udgør 746,03 for EUR og 608,56 for CHF.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster. Valutakursregulering af investeringsejendom og den tilhørende gæld er indregnet under dagsværdireguleringer.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægter omfatter forfalden og periodiseret leje fra lejere.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig.

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til ejendommens drift.

Den opgjorte dagsværdi er baseret på den gældende årlige leje, der udgør EUR 844.000. Afkastrenten på 5,75 % er baseret på indhentede afkastrenter på sammenlignelige ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

		2013	2012
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.796.307</b>	<b>5.498</b>
1	Dagsværdireguleringer	5.784.597	-161
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.580.904</b>	<b>5.337</b>
2	Finansielle omkostninger	-3.221.508	-3.299
	<b>Årets resultat</b>	<b>8.359.396</b>	<b>2.037</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat primo	24.738.177	22.701
	Årets resultat	8.359.396	2.037
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>33.097.573</b>	<b>24.738</b>
	Overført resultat ultimo	33.097.573	24.738
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>33.097.573</b>	<b>24.738</b>

Note	<b>Balance</b>	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendom	<u>109.502.283</u>	<u>104.191</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>109.502.283</b></u>	<u><b>104.191</b></u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>109.502.283</b></u>	<u><b>104.191</b></u>
	Andre tilgodehavender	<u>357.002</u>	<u>360</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>357.002</b></u>	<u><b>360</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>7.854</b></u>	<u><b>0</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>364.856</b></u>	<u><b>361</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>109.867.139</b></u>	<u><b>104.552</b></u>

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
3	Kontant andel af stamkapital	0	0
4	Udlodningskonto	-8.079.900	-7.284
5	Overført resultat	33.097.573	24.738
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.017.673</b>	<b>17.454</b>
	Gæld til kreditinstitutter	80.904.749	84.897
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>80.904.749</b>	<b>84.897</b>
	Gæld til kreditinstitutter	3.523.630	1.677
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.329	144
	Mellemregning Ibis Hotel Hamburg Airport Komplementar ApS	143.301	151
	Anden gæld	78.473	85
	Periodeafgrænsningsposter	138.984	144
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.944.717</b>	<b>2.201</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>84.849.466</b>	<b>87.097</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>109.867.139</b>	<b>104.552</b>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2013	2012
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Dagsværdireguleringer</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5.311.530	366
Dagsværdiregulering af gæld	473.067	-527
<b>Dagsværdireguleringer i alt</b>	<b>5.784.597</b>	<b>-161</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter - mellemregning komplementar	0	1
Andre finansielle omkostninger	3.221.508	3.299
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.221.508</b>	<b>3.299</b>
<b>3 Stamkapital</b>		
Stamkapital udgør 100 kommanditanparter a DKK 350.000 svarende til DKK 35.000.000.		
<b>4 Udlovningskonto</b>		
Udlovningskonto, primo	-7.283.900	-6.804
Årets udlodning til kommanditister	-796.000	-480
<b>Udlovningskonto i alt</b>	<b>-8.079.900</b>	<b>-7.284</b>
<b>5 Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	24.738.177	22.701
Årets overførte resultat	8.359.396	2.037
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>33.097.573</b>	<b>24.738</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter regnskabsårets udløb, udgør TDKK 65.844.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
For valutalån på TDKK 84.428 er stillet sikkerhed i kommanditselskabets investeringsejendom. Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 109.502.		