

---

# ***Norgani Hotel København A/S***

Amaliegade 12, c/o Moltke-Leth Advokater A/S,  
1256 København K

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 20 02 96 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/4 2016

Nils Erik Sixten Lindberg  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Norgani Hotel København A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. april 2016

## Direktion

Liia Nõu  
direktør

## Bestyrelse

Jonas Sören Törner

Nils Erik Sixten Lindberg

Liia Nõu

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Norgani Hotel København A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Norgani Hotel København A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 18. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Wiinholt  
statsautoriseret revisor

James Liang  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Norgani Hotel København A/S Amaliegade 12 c/o Moltke-Leth Advokater A/S 1256 København K  CVR-nr.: 20 02 96 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Jonas Sören Törner Nils Erik Sixten Lindberg Liia Nõu
<b>Direktion</b>	Liia Nõu
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Advokat</b>	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1259 København K
<b>Pengeinstitut</b>	DNB Bank ASA Dampfærgevej 28 2100 København Ø

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været anlægsinvestering i og udlejning af hotelejendomme beliggende Colbjørnsensgade 6-8, 1652 København V.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 2.201, mod et overskud på TDKK 2.270 året før, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 19.479. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne, og må anses for at være tilfredsstillende.

## Efterfølgende begivenheder

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Den forventede udvikling

Der forventes et resultat for 2016 på tilsvarende niveau som 2015.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>6.528</b>	<b>6.506</b>
Andre eksterne omkostninger		-497	-530
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>6.031</b>	<b>5.976</b>
Af- og nedskrivninger		-1.018	-1.017
Andre driftsomkostninger		-1.396	-1.700
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.617</b>	<b>3.259</b>
Finansielle indtægter	1	21	3
Finansielle omkostninger	2	-491	-612
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.147</b>	<b>2.650</b>
Skat af årets resultat	3	-946	-380
<b>Årets resultat</b>		<b>2.201</b>	<b>2.270</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.201	2.270
		<b>2.201</b>	<b>2.270</b>



# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Erhvervede rettigheder		4.458	4.625
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.458</b>	<b>4.625</b>
Grunde og bygninger		41.599	42.378
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		72	144
Materielle anlægsaktiver under udførelse		6.820	24
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>48.491</b>	<b>42.546</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.949</b>	<b>47.171</b>
Andre tilgodehavender		1.108	0
Selskabsskat		0	124
Periodeafgrænsningsposter		5	4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.113</b>	<b>128</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.453</b>	<b>3.966</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.566</b>	<b>4.094</b>
<b>Aktiver</b>		<b>66.515</b>	<b>51.265</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		18.979	16.778
<b>Egenkapital</b>	6	<b>19.479</b>	<b>17.278</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.472	5.180
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.472</b>	<b>5.180</b>
Lån hos tilknyttede virksomheder		28.000	28.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>28.000</b>	<b>28.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.001	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.006	593
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	158	0
Selskabsskat		372	0
Anden gæld		27	214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.564</b>	<b>807</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.564</b>	<b>28.807</b>
<b>Passiver</b>		<b>66.515</b>	<b>51.265</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

# Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1	0
Andre finansielle indtægter	20	3
	<u>21</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	489	610
Andre finansielle omkostninger	2	2
	<u>491</u>	<u>612</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	372	0
Årets udskudte skat	292	380
Regulering af skat vedrørende tidligere år	282	0
	<u>946</u>	<u>380</u>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		Erhvervede rettigheder TDKK
Kostpris 1. januar		<u>5.000</u>
Kostpris 31. december		<u>5.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		375
Årets afskrivninger		<u>167</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>542</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>4.458</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	51.142	6.833	24
Tilgang i årets løb	0	0	6.796
Kostpris 31. december	<u>51.142</u>	<u>6.833</u>	<u>6.820</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.764	6.689	0
Årets afskrivninger	779	72	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.543</u>	<u>6.761</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>41.599</u></b>	<b><u>72</u></b>	<b><u>6.820</u></b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	500	16.778	17.278
Årets resultat	0	2.201	2.201
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500</u></b>	<b><u>18.979</u></b>	<b><u>19.479</u></b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
<b>Lån hos tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	28.000	28.000
Langfristet del	28.000	28.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	158	0
	<u><b>28.158</b></u>	<u><b>28.000</b></u>

## 8 Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser

### Eventualforpligtelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 51.400 med pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for det umiddelbare moderselskab Norganis Hotels AS' gæld til kreditinstitutter.

Pandox-koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Hotellus Danmark A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner

Bestyrelse

Nils Sixten Lindberg

Bestyrelse

Liia Nõu

Direktion

#### Transaktioner

Selskabet har indgået lån med Fastighets AB Prince Philip og har løbende mellemregning med nærtstående parter. Lånet forrentes på markedsmæssige vilkår.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Selskabets umiddelbare moderselskab er Norgani Hotels AS, Oslo. Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Norgani Hotels AS. Koncernregnskabet for Norgani Hotels AS kan rekvireres ved Norgani Hotels AS, Øvre Slottsgate 12 B, N - 0157 Oslo, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo, Norge.

#### Koncernregnskab

Selskabets ultimative moderselskab er Pandox AB, Stockholm. Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet .

Koncernrapporten for kan rekvireres på følgende adresse:

Pandox AB

Box 5364

SE - 102 49 Stockholm, Sverige

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Norgani Hotel København A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

### 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.

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.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# **Regnskabspraksis**

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter for regnskabsåret med tillæg eller fradrag af reguleringer af endelig opgjorte lejeindtægter for året før.

Nettoomsætningen indregnes i den periode som huslejen dækker.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der direkte kan henføres til driften af de af selskabet ejede og udlejede ejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration.

### **Finansielle poster**

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



# Regnskabspraksis

## Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem rengskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem overskuds- underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion ved årets skattemæssige underskud).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Immaterielle anlægsaktiver består af erhvervet brugerrettigheder til en gårdhave, som afskrives lineært over brugstiden på 30 år.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, installationer og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 at blive taget i brug.

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

Bygninger	100 år
Renoveringer mv.	20 - 25 år
Bygningsinstallationer	10 år
Driftsmidler og inventar	5 - 10 år

## Regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Finansieringsomkostninger i byggeperioden vedrørende ny investeringer indregnes i balancen indtil ibrugtagningen. Herefter indregnes finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.