

K/S Norgani Hotel

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

CVR-nr. 24 25 08 30

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.

Nils Erik Sixten Lindberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Norgani Hotel.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. juni 2017

Bestyrelse

Nils Erik Sixten Lindberg

Jonas Sören Törner

Lia Nõu

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Norgani Hotel

Konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret regnskabet for K/S Norgani Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 regnskabet 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 12. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

James Liang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 24 25 08 30
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Nils Erik Sixten Lindberg
Jonas Sören Törner
Liia Nõu

Revision

PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Bankforbindelse

DNB Bank ASA
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Advokatforbindelse

Moltke-Leth Advokater A/S
Amaliegade 12
1259 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været anlægsinvestering i og udlejning af ejendomme beliggende Helgolandsgade 3-5, 1653 København V.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat på 3.129 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 26.012 t.kr. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat for 2017 på tilsvarende niveau som for 2016.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	8.465	8.421
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.447	-3.447
Andre driftsomkostninger	-992	-784
Resultat før finansielle poster	4.026	4.190
1 Finansielle indtægter	0	7
2 Finansielle omkostninger	-897	-880
Resultat før skat	3.129	3.317
3 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	3.129	3.317
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.129	3.317
Disponeret i alt	3.129	3.317

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	84.532	87.979
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse	73	73
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>84.605</u>	<u>88.052</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>84.605</u>	<u>88.052</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	<u>5</u>	<u>5</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5</u>	<u>5</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5</u>	<u>5</u>
Aktiver i alt	<u>84.610</u>	<u>88.057</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	28.050	28.050
	Overført resultat	-23.598	-26.727
	Reserve for opskrivninger	21.560	21.560
5	Egenkapital i alt	<u>26.012</u>	<u>22.883</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>47.000</u>	<u>47.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>47.000</u>	<u>47.000</u>
	Gæld til pengeinstitutter	10.724	17.584
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	340	19
	Anden gæld	534	571
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.598</u>	<u>18.174</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>58.598</u>	<u>65.174</u>
	Passiver i alt	<u>84.610</u>	<u>88.057</u>
7	Eventualposter		
8	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Reserve for op- skrivninger t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	28.050	21.560	-26.727	22.883
Årets resultat	0	0	3.129	3.129
	28.050	21.560	-23.598	26.012

Noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.		
1. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	0	7		
	<u>0</u>	<u>7</u>		
2. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	894	879		
Andre finansielle omkostninger	3	1		
	<u>897</u>	<u>880</u>		
3. Skat af årets resultat				
Der foreligger pr. 31. december 2016 et udskudt skattepassiv på TDKK 49 (2015: Udskudt skatteaktiv på TDKK 639), som ikke er indregnet i regnskabet, idet skat principielt vedrører kommanditisten.				
4. Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse t.kr.	I alt t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	<u>128.362</u>	<u>48.887</u>	<u>73</u>	<u>177.322</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>128.362</u>	<u>48.887</u>	<u>73</u>	<u>177.322</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	40.383	48.887	0	89.270
Årets afskrivninger	<u>3.447</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.447</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>43.830</u>	<u>48.887</u>	<u>0</u>	<u>92.717</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>84.532</u>	<u>0</u>	<u>73</u>	<u>84.605</u>

Noter

5. Egenkapital

Den til indskudskapitalen hørende stamkapital udgør DKK 60.000.000, hvoraf DKK 28.050.000 er indbetalt.

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	47.000	47.000
	47.000	47.000

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

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 40.000 med pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for det umiddelbare moderselskab Norgani Hotels AS' gæld til kreditinstitutter.

8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Kommanditist

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner

Bestyrelse

Nils Erik Sixten Lindberg

Bestyrelse

Liia Nou

Bestyrelse

Transaktioner

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

Noter

Ejerforhold

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

Komplementarselskabet Norgani Hotel ApS, Danmark.

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 Padox AB, Stockholm. Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet.

Koncernrapporten for Padox AB, Stockholm kan rekvireres på følgende adresse:

Padox AB
Box 5364
SE - 102 49 Stockholm, Sverige

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Norgani Hotel er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskab for 2016 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 finansiell 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

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

Andre driftsomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder 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 godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning på 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. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Finansielle gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder smat andel gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.