

# **K/S Norgani Hotel**

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

CVR-nr. 24 25 08 30

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

---

Nils Erik Sixten Lindberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2018

### **Bestyrelse**

Nils Erik Sixten Lindberg

Jonas Sören Törner

Lia Nõu

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kommanditisterne i K/S Norgani Hotel

#### Konklusion

Vi har revideret regnskabet for K/S Norgani Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

#### 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Hellerup, den 31. maj 2018

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Kamp Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 15126

James Liang  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34549

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Norgani Hotel c/o Moltke-Leth Advokater Amaliegade 12 1256 København K
	CVR-nr.: 24 25 08 30 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Nils Erik Sixten Lindberg Jonas Sören Törner Liia Nõu
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Bankforbindelse</b>	DNB Bank ASA Dampfærgevej 28 2100 København Ø
<b>Advokatforbindelse</b>	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1256 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 2017 udviser et resultat på 3.423 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 29.435 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 2018 på tilsvarende niveau som for 2017.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.981</b>	<b>8.465</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.493	-3.447
Andre driftsomkostninger	-1.266	-992
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.222</b>	<b>4.026</b>
1 Finansielle indtægter	5	0
2 Finansielle omkostninger	-804	-897
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.423</b>	<b>3.129</b>
3 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>3.423</b>	<b>3.129</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.423	3.129
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.423</b>	<b>3.129</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	84.159	84.532
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	193	0
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	73
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>84.352</u>	<u>84.605</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>84.352</u></b>	<b><u>84.605</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	470	5
Tilgodehavender i alt	<u>470</u>	<u>5</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>470</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>84.822</u></b>	<b><u>84.610</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	28.050	28.050
Reserve for opskrivninger	21.560	21.560
Overført resultat	-20.175	-23.598
<b>5 Egenkapital i alt</b>	<b>29.435</b>	<b>26.012</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>6</b> Gæld til tilknyttede virksomheder	47.000	47.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.000	47.000
Gæld til pengeinstitutter	7.493	10.724
Leverandører af varer og tjenesteydelser	416	340
Anden gæld	478	534
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.387	11.598
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.387</b>	<b>58.598</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>84.822</b>	<b>84.610</b>
<b>7 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapi- tal t.kr.</b>	<b>Reserve for op- skrivninger t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2017	28.050	21.560	-23.598	26.012
Årets resultat	0	0	3.423	3.423
	<b>28.050</b>	<b>21.560</b>	<b>-20.175</b>	<b>29.435</b>

## Noter

---

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5	0
	<u>5</u>	<u>0</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	803	894
Andre finansielle omkostninger	1	3
	<u>804</u>	<u>897</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Der foreligger pr. 31. december 2017 et udskudt skattepassiv på TDKK 802 (2016: Udskudt skattepassiv på TDKK 49), som ikke er indregnet i regnskabet, idet skat principielt vedrører kommanditisten.		

## Noter

---

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Kostpris 1. januar 2017	128.362	48.887	73	177.322
Tilgang	3.035	205	0	3.240
Overførsler	73	0	-73	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>131.470</b>	<b>49.092</b>	<b>0</b>	<b>180.562</b>
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2017	43.830	48.887	0	92.717
Årets afskrivninger	3.481	12	0	3.493
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>47.311</b>	<b>48.899</b>	<b>0</b>	<b>96.210</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>84.159</b>	<b>193</b>	<b>0</b>	<b>84.352</b>

### 5. Egenkapital

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

	<b>2017 t.kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
<b>6. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	47.000	47.000
	<b>47.000</b>	<b>47.000</b>

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

### 7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

#### 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 Pandox AB, Stockholm kan rekvireres på følgende adresse:

Pandox AB

Box 15, SE - 101 20 Stockholm, Sverige

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Norgani Hotel er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskab for 2017 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.

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 13.200 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 nominal værdi.

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.