
K/S Norgani Hotel

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

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 24 25 08 30

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

Nils Erik Sixten Lindberg
Dirigent



pwc

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

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Norgani Hotel.

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

Bestyrelse

Jonas Sören Törner

Niels Erik Sixten Lindberg

Lia Nõu

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Norgani Hotel

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Norgani Hotel 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

Selskabet	K/S Norgani Hotel Amaliegade 12 c/o Moltke-Leth Advokater A/S 1256 København K CVR-nr.: 24 25 08 30 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Jonas Sören Törner Niels Erik Sixten Lindberg Liia Nõu
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1259 København K
Pengeinstitut	DNB Bank ASA Dampfærgevej 28 2100 København Ø

Beretning

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 2015 udviser et overskud på TDKK 3.317. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for at være tilfredsstillende.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er i årets løb steget fra TDKK 19.566 til TDKK 22.883.

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 2016 på tilsvarende niveau som for 2015.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Nettoomsætning		9.025	8.873
Andre eksterne omkostninger		-604	-625
Bruttoresultat		8.421	8.248
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.447	-3.459
Andre driftsomkostninger		-784	-743
Resultat før finansielle poster		4.190	4.046
Finansielle indtægter	1	7	4
Finansielle omkostninger	2	-880	-1.178
Resultat før skat		3.317	2.872
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		3.317	2.872

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.317	2.872
		3.317	2.872

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger		87.979	91.426
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		73	42
Materielle anlægsaktiver	4	88.052	91.468
Anlægsaktiver		88.052	91.468
Periodeafgrænsningsposter		5	5
Tilgodehavender		5	5
Omsætningsaktiver		5	5
Aktiver		88.057	91.473

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		28.050	28.050
Reserve for opskrivninger		21.560	21.560
Overført resultat		-26.727	-30.044
Egenkapital	5	22.883	19.566
Gæld til tilknyttede virksomheder		47.000	47.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	47.000	47.000
Kreditinstitutter		17.584	24.278
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19	37
Anden gæld		571	592
Kortfristede gældsforpligtelser		18.174	24.907
Gældsforpligtelser		65.174	71.907
Passiver		88.057	91.473
Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	7	4
	<u>7</u>	<u>4</u>

2 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	879	1.176
Andre finansielle omkostninger	1	2
	<u>880</u>	<u>1.178</u>

3 Skat af årets resultat

Der foreligger pr. 31. december 2015 et udskudt skatteaktiv på TDKK 639 (2014: udskudt skatteaktiv på TDKK 1.279), som ikke er indregnet i regnskabet, idet skat principielt vedrører kommanditisten.

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	128.362	48.887	42
Tilgang i årets løb	0	0	31
Kostpris 31. december	<u>128.362</u>	<u>48.887</u>	<u>73</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	36.936	48.887	0
Årets afskrivninger	3.447	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>40.383</u>	<u>48.887</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>87.979</u>	<u>0</u>	<u>73</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Reserve for op- skrivninger TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	28.050	21.560	-30.044	19.566
Årets resultat	0	0	3.317	3.317
Egenkapital 31. december	28.050	21.560	-26.727	22.883

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

6 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:

	2015 TDKK	2014 TDKK
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	47.000	47.000
Langfristet del	47.000	47.000
Inden for 1 år	0	0
	47.000	47.000

7 Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 40.000 med pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for det umiddelbare moderselskab Norganis Hotels AS' gæld til kreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige	Kommanditist
--------------------------------------	--------------

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner	Bestyrelse
--------------------	------------

Nils Sixten Lindberg	Bestyrelse
----------------------	------------

Liia Nõu	Bestyrelse
----------	------------

Transaktioner

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

Ejerforhold

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

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

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Koncernrapporten for kan rekvireres på følgende adresse:

Padox AB

Box 5364

SE - 102 49 Stockholm, Sverige

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Norgani Hotel 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.

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.

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).

Regnskabspraksis

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholde 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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