

K/S Norgani Hotel

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

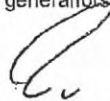
CVR-nr. 24 25 08 30

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

31. maj 2019

Karl Joakim Andersson
dirigent



K/S Norganl Hotel
Årsrapport 2018
CVR-nr. 24 25 08 30

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

K/S Norgani Hotel
Årsrapport 2018
CVR-nr. 24 25 08 30

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Norgani Hotel for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

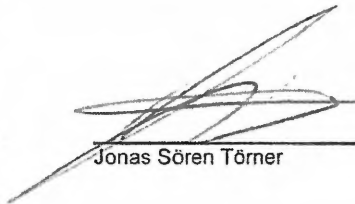
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2019

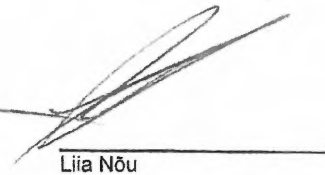
Bestyrelse:



Karl Joakim Andersson



Jonas Sören Törner



Liia Nõu

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Norgani Hotel

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Norgani Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 årsregnskabet 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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 indfyldelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

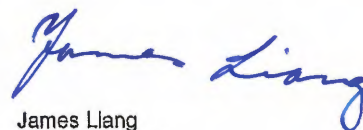
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.
- 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 31. maj 2019
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Kamp Jensen
statsaut. revisor
mne15126



James Liang
statsaut. revisor
mne34549

K/S Norgani Hotel
Årsrapport 2018
CVR-nr. 24 25 08 30

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr:	24 25 08 30
Stiftet:	16. oktober 1999
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december

Bestyrelse

Karl Joakim Andersson
Jonas Sören Törner
Liia Nõu

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat

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

Pengeinstitut

DNB Bank ASA
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i og udlejning af hotelejendomme beliggende Helgolandsgade 3-5, 1653 København V.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 3.408 tkr. og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 32.843 tkr. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilsvarende resultat for 2019 i forhold til 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2018	2017
Bruttofortjeneste		9.616	8.981
Af- og nedskrivninger		-3.543	-3.493
Ordinært driftsresultat		6.073	5.488
Andre driftsomkostninger		-1.954	-1.266
Resultat af primær drift		4.119	4.222
Finansielle indtægter	2	31	5
Finansielle omkostninger	3	-742	-804
Resultat før skat		3.408	3.423
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		<u>3.408</u>	<u>3.423</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.408</u>	<u>3.423</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2018	2017
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		80.637	84.159
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>172</u>	<u>193</u>
		<u>80.809</u>	<u>84.352</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>80.809</u>	<u>84.352</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.383	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>43</u>	<u>470</u>
		<u>2.426</u>	<u>470</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.426</u>	<u>470</u>
AKTIVER I ALT		<u>83.235</u>	<u>84.822</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2018	2017
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	6	28.050	28.050
Reserve for opskrivninger		21.560	21.560
Overført resultat		-16.767	-20.175
Egenkapital i alt		32.843	29.435
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	47.000	47.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker, kortfristet gæld		2.042	7.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108	416
Gæld til tilknyttede virksomheder		708	0
Anden gæld		534	478
		3.392	8.387
Gældsforpligtelser i alt		50.392	55.387
PASSIVER I ALT		83.235	84.822
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitaloppgørelse

tkr.	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	28.050	21.560	-20.175	29.435
Overført via resultatdisponering	0	0	3.408	3.408
Egenkapital 31. december 2018	<u>28.050</u>	<u>21.560</u>	<u>-16.767</u>	<u>32.843</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Norgani Hotel for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelse

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.

Nettoomsætning indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder 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. De er opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver samt den gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavende fra og gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Balance

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 13.500 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2018	2017
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6	0
Andre finansielle indtægter	25	5
	<u>31</u>	<u>5</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	741	803
Andre finansielle omkostninger	1	1
	<u>742</u>	<u>804</u>

4 Skat af årets resultat

Der foreligger pr. 31. december 2018 et udskudt skattepassiv på 1.713 tkr. (2017: Udskudt skattepassiv på 802 tkr.), som ikke er indregnet i regnskabet, idet skat principielt vedrører kommanditisten.

5 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	131.470	49.092	180.562
Kostpris 31. december 2018	131.470	49.092	180.562
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-47.311	-48.899	-96.210
Årets afskrivninger	-3.522	-21	-3.543
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-50.833	-48.920	-99.753
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>80.637</u>	<u>172</u>	<u>80.809</u>

6 Egenkapital

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	2018	2017
Mellem 1 og 5 år	<u>47.000</u>	<u>47.000</u>

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

9 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige, kommandist

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner, bestyrelse
Karl Joakim Andersson, bestyrelse
Lila Nõu, 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