

K/S Norgani Hotel

Helgolandsgade 3
1653 København V

CVR-nr. 24 25 08 30

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

22. april 2022

Karl Joakim Andersson
dirigent



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 2021
CVR-nr. 24 25 08 30

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Norgani Hotel for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2022

Bestyrelse:



Karl Joakim Andersson



Jonas Sören Törner



Anneli Lindblom

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Norgani Hotel

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Norgani Hotel for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 22. april 2022
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 2021
CVR-nr. 24 25 08 30

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

K/S Norgani Hotel
Helgolandsgade 3
1653 København V

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

Bestyrelse

Karl Joakim Andersson
Jonas Sören Törner
Anneli Lindblom

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Advokat

Kromann Reumert
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø

Pengeinstitut

DNB Bank ASA
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 3.896 tkr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 40.795 tkr.

De tidligere hoteller Mayfair og Excelsior drives samlet af Hotel Mayfair ApS.

Virksomhedens udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for tilfredsstillende med de COVID 19-restriktioner der har været i året.

Den forventede udvikling

Som tidligere år er virksomhedens forventninger til fremtiden påvirket af den omfattende COVID-19-pandemi, men virksomheden kan konstatere, at mange lande lempes restriktionerne, og at samfundet dermed kan genåbne. COVID-19-pandemien forventes ikke at have samme negative effekt på virksomhedens indtjening i 2022 som i 2021.

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	2021	2020
Bruttofortjeneste		8.095	4.924
Af- og nedskrivninger		<u>-3.545</u>	<u>-3.544</u>
Resultat før finansielle poster		4.550	1.380
Andre finansielle indtægter		1	20
Øvrige finansielle omkostninger	2	<u>-655</u>	<u>-660</u>
Resultat før skat		3.896	740
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>3.896</u>	<u>740</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.896</u>	<u>740</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2021	31/12 2020
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		70.159	73.684
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		111	131
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		2.446	56
		<u>72.716</u>	<u>73.871</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>72.716</u>	<u>73.871</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		707	814
Periodeafgrænsningsposter		14	9
		<u>721</u>	<u>823</u>
Likvide beholdninger		<u>9.997</u>	<u>5.897</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.718</u>	<u>6.720</u>
AKTIVER I ALT		<u>83.434</u>	<u>80.591</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2021	31/12 2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	4	28.050	28.050
Reserve for opskrivninger		21.560	21.560
Overført resultat		-8.815	-12.711
Egenkapital i alt		<u>40.795</u>	<u>36.899</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		196	129
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	234
Anden gæld		<u>443</u>	<u>1.329</u>
		<u>639</u>	<u>1.692</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>42.639</u>	<u>43.692</u>
PASSIVER I ALT		<u>83.434</u>	<u>80.591</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitaloppgørelse

tkr.	Virksom- hedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	28.050	21.560	-12.711	36.899
Overført via resultatdisponering	0	0	3.896	3.896
Egenkapital 31. december 2021	28.050	21.560	-8.815	40.795

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Norgani Hotel for 2021 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

2 Øvrige finansielle omkostninger

tkr.	2021	2020
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	654	658
Andre finansielle omkostninger	1	1
Valutakurstab	0	1
	<u>655</u>	<u>660</u>

3 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2021	131.561	49.092	56	180.709
Tilgang i årets løb	0	0	2.390	2.390
Kostpris 31. december 2021	<u>131.561</u>	<u>49.092</u>	<u>2.446</u>	<u>183.099</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-57.877	-48.961	0	-106.838
Årets afskrivninger	-3.525	-20	0	-3.545
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-61.402</u>	<u>-48.981</u>	<u>0</u>	<u>-110.383</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>70.159</u>	<u>111</u>	<u>2.446</u>	<u>72.716</u>

4 Egenkapital

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2021	31/12 2020
Mellem 1 og 5 år	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>

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

6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 40.000 tkr. med pant i virksomhedens grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for den umiddelbare modervirksomhed Norgani Hotels AS' gæld til kreditinstitutter.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige, kommandist

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner, bestyrelse
Karl Joakim Andersson, bestyrelse
Anneli Lindblom, bestyrelse

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Virksomhedens umiddelbare modervirksomhed er Norgani Hotels AS, Oslo. Årsregnskabet for virksomheden 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

Virksomhedens ultiative modervirksomhed er Pandox AB, Stockholm. Virksomheden indgår i koncernrapporten for modervirksomheden.

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

Pandox AB, Box 15, SE-101 20 Stockholm, Sverige.