

K/S Norgani Hotel

Helgolandsgade 3
1653 København V

CVR-nr. 24 25 08 30

Årsrapport for 1. januar – 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

8. juli 2024

Karl Joakim Andersson
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

K/S Norgani Hotel
Årsrapport 2023
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 2023.

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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juli 2024
Bestyrelse:

Anneli Elisabet Lindblom

Sören Jonas Törner

Karl Joakim Andersson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Norgani Hotel for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 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.

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.

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 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 8. juli 2024

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 2023
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

Anneli Elisabet Lindblom
Sören Jonas Törner
Karl Joakim Andersson

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		7.486	7.655
Af- og nedskrivninger		<u>-4.686</u>	<u>-3.726</u>
Resultat før finansielle poster		2.800	3.929
Andre finansielle indtægter	4	12	8
Øvrige finansielle omkostninger	5	<u>-2.597</u>	<u>-863</u>
Resultat før skat		215	3.074
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>215</u>	<u>3.074</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>215</u>	<u>3.074</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	6		
Grunde og bygninger		78.219	69.081
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.886	676
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		14.391	17.481
		<u>104.496</u>	<u>87.238</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>104.496</u>	<u>87.238</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42	0
Tilgodehavende fra ikke-indbetalt virksomhedskapital		31.950	31.950
Andre tilgodehavender		340	1.311
Periodeafgrænsningsposter		21	17
		<u>32.353</u>	<u>33.278</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.353</u>	<u>33.278</u>
AKTIVER I ALT		<u>136.849</u>	<u>120.516</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	7	60.000	60.000
Reserve for opskrivninger		21.560	21.560
Overført resultat		<u>-5.526</u>	<u>-5.741</u>
Egenkapital i alt		<u>76.034</u>	<u>75.819</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	<u>60.000</u>	<u>42.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230	1.761
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>585</u>	<u>936</u>
		<u>815</u>	<u>2.697</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>60.815</u>	<u>44.697</u>
PASSIVER I ALT		<u>136.849</u>	<u>120.516</u>
Hovedaktivitet	2		
Væsentlig usikkerhed ved fortsat drift	3		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	9		
Nærtstående parter	10		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Virksom- hedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	60.000	21.560	-5.741	75.819
Overført via resultatdisponering	0	0	215	215
Egenkapital 31. december 2023	60.000	21.560	-5.526	76.034

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Norgani Hotel for 2023 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.

Virksomheden har med henvisning til årsregnskabslovens retvisende billede foretaget reklassifikation af enkelte poster i balancen. Reklassifikationerne har påvirket regnskabsposterne andre kreditinstitutter, gæld til tilknyttet virksomheder og anden gæld, men har ingen påvirkning på resultat før skat, årets resultat eller egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.

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 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Anlægsaktiver under udførelse indregnes og måles til kostpris på statusdagen. Ved ibrugtagning overføres kostprisen til den relevante gruppe af materielle anlægsaktiver.

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 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.

Gældsforpligtelser

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.

2 Hovedaktivitet

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

3 Væsentlig usikkerhed ved fortsat drift

Pr. 31. december 2023 udgør omsætningsaktiverne uden ikke indbetalt virksomhedskapital 403 tkr., og kortfristet gæld udgør 815 tkr. Pandox AB har i en støtteerklæring til K/S Norgani Hotel bekræftet at yde virksomheden støtte, så den er stand til at fortsætte sin drift og betale sine forpligtelser frem til 31. december 2024.

4 Andre finansielle indtægter

tkr.

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Vautakursgevinster

2023	2022
1	8
11	0
12	8

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Øvrige finansielle omkostninger

tkr.	2023	2022
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.591	862
Andre finansielle omkostninger	2	1
Valutakurstab	4	0
	<u>2.597</u>	<u>863</u>

6 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 2023	134.141	49.725	17.481	201.347
Tilgang i årets løb	13.115	11.919	0	25.034
Afgang i årets løb	0	0	-3.090	-3.090
Kostpris 31. december 2023	<u>147.256</u>	<u>61.644</u>	<u>14.391</u>	<u>223.291</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-65.060	-49.049	0	-114.109
Årets afskrivninger	-3.977	-709	0	-4.686
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-69.037</u>	<u>-49.758</u>	<u>0</u>	<u>-118.795</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>78.219</u>	<u>11.886</u>	<u>14.391</u>	<u>104.496</u>

7 Egenkapital

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2023	31/12 2022
Mellem 1 og 5 år	<u>60.000</u>	<u>42.000</u>

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

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

10 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Padox Danmark Holding AB, Sverige, kommandist

Øvrige nærtstående parter

Anneli Elisabet Lindblom, bestyrelse

Sören Jonas Törner, bestyrelse

Karl Joakim Andersson, bestyrelse

Ejerforhold

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

Padox Danmark Holding AB, 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 ultimative modervirksomhed er Padox AB, Stockholm. Virksomheden indgår i koncernrapporten for modervirksomheden.

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

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