
Norgani Hotel Cosmopole ApS

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

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 25 06 04 07

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

Nils Erik Sixten Lindberg
Dirigent



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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Norgani Hotel Cosmopole ApS.

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

Direktion

Jonas Sören Törner

Nils Erik Sixten Lindberg

Lia Nõu

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Norgani Hotel Cosmopole ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Norgani Hotel Cosmopole ApS 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	Norgani Hotel Cosmopole ApS Amaliegade 12 c/o Moltke-Leth Advokater A/S 1256 København K CVR-nr.: 25 06 04 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Direktion	Jonas Sören Törner Nils 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 hotelejendomme beliggende Colbjørnsensgade 5, 7, 9 og 11, 1652 København V og er udlejet koncerninternt til Urban House Hotel ApS, som har den daglige drift.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 4.068 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 90.112. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for at være tilfredstillende.

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		15.324	27.813
Andre eksterne omkostninger		-827	-865
Bruttoresultat		14.497	26.948
Af- og nedskrivninger		-2.587	-4.444
Andre driftsomkostninger		-5.490	-12.016
Resultat før finansielle poster		6.420	10.488
Finansielle indtægter	1	14	15
Finansielle omkostninger	2	-1.365	-1.777
Resultat før skat		5.069	8.726
Skat af årets resultat	3	-1.001	-2.149
Årets resultat		4.068	6.577

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		4.068	6.577
		4.068	6.577

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger		154.837	136.355
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.648	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		6.462	11.737
Materielle anlægsaktiver	4	167.947	148.092
Anlægsaktiver		167.947	148.092
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48	550
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.781	2.168
Andre tilgodehavender		0	1.476
Periodeafgrænsningsposter		13	15
Tilgodehavender		3.842	4.209
Likvide beholdninger		20.147	31.933
Omsætningsaktiver		23.989	36.142
Aktiver		191.936	184.234

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		84.180	80.112
Egenkapital	5	94.180	90.112
Hensættelse til udskudt skat		13.738	12.638
Hensatte forpligtelser		13.738	12.638
Lån hos tilknyttede virksomheder		75.000	75.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	75.000	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.565	2.306
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	5.549	2.962
Selskabsskat		0	934
Anden gæld		1.904	282
Kortfristede gældsforpligtelser		9.018	6.484
Gældsforpligtelser		84.018	81.484
Passiver		191.936	184.234
Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	2014 TDKK	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1	0	
Andre finansielle indtægter	13	15	
	14	15	
2 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.309	1.634	
Andre finansielle omkostninger	56	143	
	1.365	1.777	
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	0	934	
Årets udskudte skat	1.100	1.215	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-99	0	
	1.001	2.149	
4 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse TDKK
Kostpris 1. januar	158.330	25.890	11.737
Tilgang i årets løb	0	0	22.442
Overførsler i årets løb	20.650	7.067	-27.717
Kostpris 31. december	178.980	32.957	6.462
Ned- og afskrivninger 1. januar	21.975	25.890	0
Årets afskrivninger	2.168	419	0
Ned- og afskrivninger 31. december	24.143	26.309	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	154.837	6.648	6.462

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	10.000	80.112	90.112
Årets resultat	0	4.068	4.068
Egenkapital 31. december	10.000	84.180	94.180

Selskabskapitalen består af 10.000.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

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
Lån hos tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	75.000	75.000
Langfristet del	75.000	75.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	5.549	2.962
	80.549	77.962

Noter til årsregnskabet

7 Eventualforpligtelser og sikkerhedstillelser

Eventualforpligtelser

Der verserer på balancedagen 2 sager mod selskabet vedrørende renovering af selskabets hotelejeendom i Colbjørnsensgade. Kravene mod selskabet vedrører afhjælpning af mangler i forbindelse med færdigmelding af byggeriet.

Pandox-koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Hotellus Danmark A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.691 med pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for det umiddelbare moderselskab Norganis Hotels AS' gæld til kreditinstitutter.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Hovedanpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner

Direktion

Nils Sixten Lindberg

Direktion

Liia Nõu

Direktion

Transaktioner

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

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

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 kan rekvireres på følgende adresse:

Pandox AB
Box 5364
SE - 102 49 Stockholm, Sverige

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Norgani Hotel Cosmopole ApS 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. Nettoomsætningen indregnes i den periode som huslejen dækker.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder de omkostninger, der direkte kan henføres til driften af de af selskabets ejede og udlejede ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Regnskabspraksis

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).

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

Regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt i året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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