

Hotellinvest DK 3 ApS

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

CVR-nr. 25 24 12 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Nils Erik Sixten Lindberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Hotellinvest DK 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. maj 2018

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Jonas Sören Törner

Lia Nõu

Til kapitalejeren i Hotellinvest DK 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret regnskabet for Hotellinvest DK 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med 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 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.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 31. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Kamp Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 15126

James Liang
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34549

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hotellinvest DK 3 ApS c/o Moltke-Leth Advokater Amaliegade 12 1256 København K
	CVR-nr.: 25 24 12 66 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nils Erik Sixten Lindberg Jonas Sören Törner Liia Nõu
Revision	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Bankforbindelse	DNB Bank ASA Dampfærgevej 29 2100 København Ø
Advokatforbindelse	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1256 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive hotel- og restaurationsvirksomhed.

Selskabet har varetaget driften af First Hotel Copenhagen beliggende Molestien 11, 2450 København SV indtil 1. maj 2017. Driften af hotellet er pr. 1. maj 2017 overdraget til Scandic Hotel, som vil stå for den fremtidige drift.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et negativt resultat på -1.926 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på -2.720 t.kr.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er i årets løb ændret fra -794 t.kr. til -2.720 t.kr.

Moderselskabet Norgani Hotels AS har i en støtteerklæring til Hotellinvest DK 3 ApS erklæret at ville yde selskabet støtte, så selskabet er i stand til at fortsætte sin drift og betale sine forpligtelser frem til d. 31. december 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	3.749	16.135
2 Personaleomkostninger	-5.720	-15.629
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-455	-198
Resultat før finansielle poster	-2.426	308
3 Finansielle indtægter	4	12
4 Finansielle omkostninger	-47	-48
Resultat før skat	-2.469	272
5 Skat af årets resultat	543	-57
Årets resultat	-1.926	215
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	215
Disponeret fra overført resultat	-1.926	0
Disponeret i alt	-1.926	215

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>456</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>456</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>456</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>469</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>469</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57	3.937
	Udskudte skatteaktiver	586	43
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>277</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>643</u>	<u>4.257</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.541</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>643</u>	<u>7.267</u>
	Aktiver i alt	<u>643</u>	<u>7.723</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80	80
Overført resultat	-2.800	-874
7 Egenkapital i alt	-2.720	-794
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter	3.287	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	630
Leverandører af varer og tjenesteydelser	76	6.289
Anden gæld	0	1.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.363</u>	<u>8.517</u>
Gældsforpligtelser i alt	3.363	8.517
Passiver i alt	643	7.723

1 Going Concern

8 Eventualposter

9 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapi- tal t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2017	80	-874	-794
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.926	-1.926
	80	-2.800	-2.720

Noter

1. Going Concern

Selskabets egenkapital -2.720 t.kr. er negativt påvirket med årets resultat på -1.926 t.kr. Selskabets anpartskapital forventes reetableret med en kapitalforhøjelse eller koncerntilskud.

Moderselskabet Norgani Hotels AS har i en støtteerklæring til Hotellinvest DK 3 ApS erklæret at ville yde selskabet støtte, så selskabet er i stand til at fortsætte sin drift og betale sine forpligtelser frem til d. 31. december 2018.

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	5.159	13.691
Pensioner	474	1.733
Andre omkostninger til social sikring	87	205
	5.720	15.629
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	9	34
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2	0
Valutakursgevinster	2	12
	4	12
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	38	43
Valutakurstab	9	5
	47	48
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	56
Årets udskudte skat	-543	49
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-48
	-543	57

Noter

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	1.416
Afgang	-1.416
Kostpris 31. december 2017	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	960
Årets afskrivninger	456
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.416
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0

7. Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt t.kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i Pandox-koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, der vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Hotellus Denmark A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Hovedanpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Direktion

Liia Nou

Direktion

Noter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Padox AB, Stockholm.

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

Padox AB

Box 15, SE - 101 20 Stockholm, Sverige

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hotellinvest DK 3 ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens sædvanlige aktiviteter, herunder til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.