

Hotellinvest DK 3 ApS

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

CVR-nr. 25 24 12 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.

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 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. juni 2017

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Jonas Sören Törner

Lia Nõu

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hotellinvest DK 3 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret regnskabet for Hotellinvest DK 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 regnskabet 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 12. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

James Liang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hotellinvest DK 3 ApS c/o Moltke-Leth Advokater A/S 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 1259 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive hotel- og restaurationsvirksomhed.

Selskabets hovedaktivitet er at varetage driften af First Hotel Copenhagen beliggende Molestien 11, 2450 København SV.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat på 215 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på -794 t.kr.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er i årets løb ændret fra -1.009 t.kr. til -794 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 2017. Der henvises endvidere til årsrapportens note 1 Going concern.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre resultat i 2017, som følge af lavere aktivitetsniveau.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet ophører pr. d. 30 april 2017 med at varetage driften af First Hotel Copenhagen da lejekontrakten er opsagt.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	16.135	14.819
2 Personaleomkostninger	-15.629	-14.749
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-198	-371
Resultat før finansielle poster	308	-301
3 Finansielle indtægter	12	31
4 Finansielle omkostninger	-48	-43
Resultat før skat	272	-313
5 Skat af årets resultat	-57	94
Årets resultat	215	-219
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	215	-219
Disponeret i alt	215	-219

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	456	571
Materielle anlægsaktiver i alt	456	571
Anlægsaktiver i alt	456	571
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	469	480
Varebeholdninger i alt	469	480
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.937	4.638
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	289
Udskidte skatteaktiver	43	92
Andre tilgodehavender	277	162
Tilgodehavender i alt	4.257	5.181
Likvide beholdninger	2.541	1.784
Omsætningsaktiver i alt	7.267	7.445
Aktiver i alt	7.723	8.016

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80	80
	Overført resultat	-874	-1.089
7	Egenkapital i alt	<u>-794</u>	<u>-1.009</u>
Gældsforpligtelser			
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	630	512
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.289	2.866
	Anden gæld	<u>1.598</u>	<u>5.647</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.517</u>	<u>9.025</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.517</u>	<u>9.025</u>
	Passiver i alt	<u>7.723</u>	<u>8.016</u>
1	Going Concern		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	80	-1.089	-1.009
Årets resultat	0	215	215
	80	-874	-794

Noter

1. Going Concern

Selskabets egenkapital -794 t.kr. er positivt påvirket med årets resultat på 216 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 2017.

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	13.691	12.992
Andre personaleomkostninger	1.733	1.544
Andre omkostninger til social sikring	205	213
	15.629	14.749
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	34	35
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	21
Valutakursgevinster	12	10
	12	31
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	43	24
Valutakurstab	5	19
	48	43
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	56	0
Årets udskudte skat	49	154
Regulering af udskudt skat tidligere år	-48	-248
	57	-94

Noter

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	1.354
Tilgang	83
Afgang	-21
Kostpris 31. december 2016	1.416
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	783
Årets afskrivninger	198
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-21
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	960
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	456

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

Lejekontrakter	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
Samlede fremtidige lejeomkostninger:		
Inden for 1 år	4.000	12.000
Mellem 1 og 5 år	0	60.000
Efter 5 år	0	84.000
	4.000	156.000

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.

Noter

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

Transaktioner

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Padox AB, Stockholm.

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

Padox AB

Box 5364, SE - 102 49 Stockholm, Sverige

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hotellinvest DK 3 ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskab for 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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