
Hotellinvest DK 3 ApS

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

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 25 24 12 66

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

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hotellinvest DK 3 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. april 2016

Direktion

Liia Nõu

Sören Jonas Törner

Nils Erik Sixten Lindberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hotellinvest DK 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hotellinvest DK 3 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	Hotellinvest DK 3 ApS c/o Moltke-Leth Advokater Amaliegade 12 1256 København K CVR-nr.: 25 24 12 66 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Direktion	Liia Nõu Sören Jonas Törner Nils Erik Sixten Lindberg
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

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 året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på TDKK 219, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på TDKK 1.009.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital TDKK - 1.009 er negativt påvirket med årets resultat på TDKK -219. Selskabets anpartskapital forventes reetableret med en kapitalforhøjelse.

Moderelskabet 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 2016. Der henvises endvidere til årsrapportens note 1 Going concern.

Begivenheder efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Der forventes et forbedret resultat for 2016 i forhold til 2015.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 TDKK	2/12 2013 - 31/12 2014 TDKK
Bruttofortjeneste		14.819	14.640
Personaleomkostninger	2	-14.749	-15.315
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-371	-412
Resultat før finansielle poster		-301	-1.087
Finansielle indtægter	3	31	13
Finansielle omkostninger	4	-43	-42
Resultat før skat		-313	-1.116
Skat af årets resultat	5	94	246
Årets resultat		-219	-870

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-219	-870
		-219	-870

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		571	810
Materielle anlægsaktiver	6	571	810
Anlægsaktiver		571	810
Varebeholdninger		480	411
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.638	3.768
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		289	1.209
Andre tilgodehavender		162	201
Udskudt skatteaktiv	8	92	246
Tilgodehavender		5.181	5.424
Likvide beholdninger		1.784	35
Omsætningsaktiver		7.445	5.870
Aktiver		8.016	6.680

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		80	80
Overført resultat		-1.089	-870
Egenkapital	7	-1.009	-790
Kreditinstitutter		0	288
Modtagne forudbetalinger fra kunder		512	1.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.866	2.683
Anden gæld		5.647	3.218
Kortfristede gældsforpligtelser		9.025	7.470
Gældsforpligtelser		9.025	7.470
Passiver		8.016	6.680
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabets egenkapital TDKK -1.009 er negativt påvirket med årets resultat på TDKK -219. Selskabets anpartskapital forventes reetableret med en kapitalforhøjelse.

Moderelskabet 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 2016.

	<u>2015</u> TDKK	<u>2/12 2013 -</u> 31/12 2014 TDKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	12.992	14.246
Andre omkostninger til social sikring	213	337
Andre personaleomkostninger	1.544	732
	<u>14.749</u>	<u>15.315</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>35</u>	<u>28</u>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	21	0
Vautakursgevinster	10	13
	<u>31</u>	<u>13</u>

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	24	34
Valutakurstab	19	8
	<u>43</u>	<u>42</u>

Noter til årsrapporten

	2015 TDKK	2/12 2013 - 31/12 2014 TDKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	154	-246
Regulering af udskudt skat tidligere år	-248	0
	-94	-246

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar	1.222
Tilgang i årets løb	132
Kostpris 31. december	1.354
Ned- og afskrivninger 1. januar	412
Årets afskrivninger	371
Ned- og afskrivninger 31. december	783
Regnskabsmæssig værdi 31. december	571

7 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	80	-870	-790
Årets resultat	0	-219	-219
Egenkapital 31. december	80	-1.089	-1.009

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

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	TDKK	TDKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-47	-23
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-45	-223
Overført til udskudt skatteaktiv	92	246
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	92	246
Regnskabsmæssig værdi	<u>92</u>	<u>246</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Lejekontrakter

Samlede fremtidige lejeomkostninger:

Inden for 1 år	12.000.000	12.000.000
Mellem 1 og 5 år	60.000.000	60.000.000
Efter 5 år	84.000.000	96.000.000
	<u>156.000.000</u>	<u>168.000.000</u>

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.

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

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.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Fastighets AB Prince Philip

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.

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

Pandox AB

Box 5364

SE - 102 49 Stockholm, Sverige

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hotellinvest DK 3 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. 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.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen 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 og 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.

Regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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