

Hotellinvest DK 2 ApS

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

CVR-nr. 28 88 62 17

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	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Hotellinvest DK 2 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 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret regnskabet for Hotellinvest DK 2 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 2 ApS
c/o Moltke-Leth Advokater
Amaliegade 12
1256 København K

CVR-nr.: 28 88 62 17
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

SEB Bank
Postboks 100
0900 København C

Advokatforbindelse

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i og udlejning af hotelejendomme. Ejendommen er beliggende Molestien 11, 2450 København SV og er udlejet til Scandic Hotels.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 6.478 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 100.100 t.kr. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for at være tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilsvarende resultat for 2018 i forhold til 2017.

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	13.348	14.793
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-5.285	-4.422
Andre driftsomkostninger	-1.101	-594
Resultat før finansielle poster	6.962	9.777
1 Andre finansielle indtægter	4.448	4.329
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.033	-3.079
Resultat før skat	8.377	11.027
3 Skat af årets resultat	-1.899	-2.577
Årets resultat	6.478	8.450
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.478	8.450
Disponeret i alt	6.478	8.450

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	205.161	210.034
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.560	1.972
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse	200	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>206.921</u>	<u>212.006</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>206.921</u>	<u>212.006</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	92.378	87.932
Periodeafgrænsningsposter	847	3.805
Tilgodehavender i alt	<u>93.225</u>	<u>91.737</u>
Likvide beholdninger	<u>23.625</u>	<u>14.032</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>116.850</u>	<u>105.769</u>
Aktiver i alt	<u>323.771</u>	<u>317.775</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
Note	t.kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	10.175	10.175
Overført resultat	89.925	83.447
5 Egenkapital i alt	100.100	93.622
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	11.857	12.137
Hensatte forpligtelser i alt	11.857	12.137
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	154.700	158.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	154.700	158.100
6 Gæld til realkreditinstitutter	3.400	3.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	398	19
Gæld til tilknyttede virksomheder	50.420	49.581
Selskabsskat	2.124	188
Anden gæld	772	728
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	57.114	53.916
Gældsforpligtelser i alt	211.814	212.016
Passiver i alt	323.771	317.775
7 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2017	10.175	83.447	93.622
Årets resultat	0	6.478	6.478
	10.175	89.925	100.100

Noter

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.446	4.327
Andre finansielle indtægter	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>4.448</u>	<u>4.329</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	839	827
Andre finansielle omkostninger	<u>2.194</u>	<u>2.252</u>
	<u>3.033</u>	<u>3.079</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.124	189
Årets udskudte skat	-281	2.238
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>56</u>	<u>150</u>
	<u>1.899</u>	<u>2.577</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse t.kr.	I alt t.kr.
Kostpris 1. januar 2017	246.118	25.194	0	271.312
Tilgang	0	0	200	200
Kostpris 31. december 2017	246.118	25.194	200	271.512
Af- og nedskrivninger				
1. januar 2017	36.084	23.222	0	59.306
Årets afskrivninger	4.873	412	0	5.285
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	40.957	23.634	0	64.591
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	205.161	1.560	200	206.921

5. Egenkapital

Selskabskapitalen består af 10.175 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	154.700	158.100
Inden for 1 år	3.400	3.400
	158.100	161.500

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

7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Padox-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 rente skat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 207.000 t.kr. med pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for koncernens lån hos selskabets bankforbindelse.

Selskabet er fællesregisteret for moms med Hotellinvest DK 1 ApS, Hotellinvest Holding DK 1 ApS og Hotellinvest Holding DK 2 ApS, og hæfter som følge heraf solidarisk for momsen.

8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Hotellinvest Holding AS

Hovedanpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Direktion

Liia Nou

Direktion

Ejerforhold

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

Hotellinvest Holding AS.

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.

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 2 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. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter fakturerede lejeindtægter fra hotelejeendomme med tillæg eller fradrag af reguleringer af endeligt opgjorte lejeindtægter for året før.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen 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.

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder renter fra tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt godtgørelser og tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Ombygning og installationer	10-30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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, som realkreditlån og 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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