

Hotellus Denmark A/S

CVR-nr. 28 97 09 27

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

Årsrapport 2016

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22/5 2017



Dirigent Nils Lindberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hotellus Denmark A/S c/o Moltke-Leth Advokaterne A/S Amaliegade 12 1256 København K
	CVR-nr. 28 97 09 27 Stiftet: 17. august 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Direktion	Nils Erik Sixten Lindberg
Bestyrelse	Formand Nils Erik Sixten Lindberg Lars Johan Eriksson Hægström Liia Nou
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dampfærgevej 28 2100 København Ø Cvr. Nummer : 25 57 81 98 P-nummer: 10 18 97 41 73
Generalforsamling	Den ordinære generalforsamling afholdes den 22. maj 2017 på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Hotellus Denmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

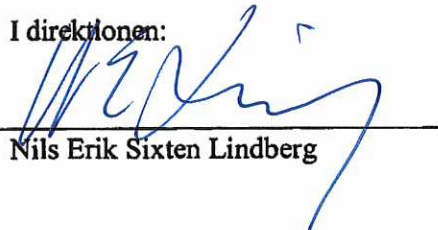
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

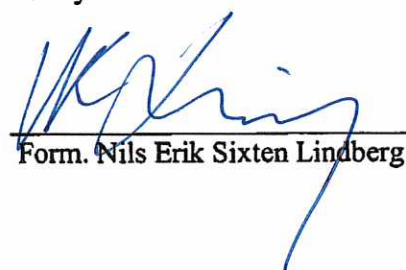
København, den 22. maj 2017

I direktionen:

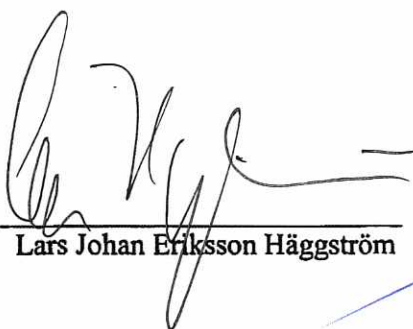


Nils Erik Sixten Lindberg

I bestyrelsen:



Form. Nils Erik Sixten Lindberg



Lars Johan Eriksson Haggström



Liia Nou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hotellus Denmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hotellus Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomhedens 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. maj 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Henrik O. Larsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten i Hotellus Danmark A/S er at udvikle og udleje hotelejendommen, Løngangsstræde 27 i København. Selskabet erhvervede ejendommen år 2007 og har gennemført en gennemgribende renovering af ejendommen.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 6.556. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for at være tilfredsstillende.

Forventninger til næste år

Selskabet forventer et resultat for 2017 på niveau med 2016

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital udgør ved i årets udløb TDKK 54.407. Selskabets lån på 145 mio. kr. hos kreditinstitut, løber frem til juli 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
Bruttofortjeneste		14.853.932	14.086.578
Afskrivninger	2	-5.239.485	-5.440.420
Driftsresultat		9.614.447	8.646.158
Finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber	3	38.401	59.007
Finansielle omkostninger		-1.268.844	-1.996.447
Resultat før skat		8.384.004	6.708.718
Skat af året resultat	4	-1.828.098	-1.531.227
Årets resultat		6.555.906	5.177.491
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		6.555.906	5.177.491
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført overskud		6.555.906	5.177.491

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger		184.963.123	189.085.613
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		336.467	1.453.461
Materielle anlægsaktiver	5	185.299.590	190.539.074
Anlægsaktiver		185.299.590	190.539.074
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.269.657	207.047
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	10.016.729
Andre tilgodehavender		3.776.924	4.950.000
Periodeafgrænsningsposter		240.733	394.034
Tilgodehavender		5.287.314	15.567.810
Likvide beholdninger		21.670.031	3.304.259
Omsætningsaktiver		26.957.345	18.872.069
Aktiver i alt		212.256.935	209.411.143

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
Aktiekapital		5.955.000	5.955.000
Overført overskud		48.451.814	41.895.908
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital	6	54.406.814	47.850.908
Udskudt skat		10.054.685	9.047.018
Hensatte forpligtelser i alt		10.054.685	9.047.018
Kreditinstitutter	7	145.000.000	145.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		145.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.646.686	1.541.479
Gæld til koncern virksomheder		0	5.210.038
Anden gæld		1.148.750	761.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.795.436	7.513.217
Gældsforpligtelser		147.795.436	152.513.217
Passiver i alt		212.256.935	209.411.143
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

- Fremover skal restværdien af materielle anlægsaktiver revurderes løbende. I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven foretages en eventuel regulering af restværdier med fremadrettet virkning som et regnskabsmæssigt skøn uden tilpasning af sammenligningstal og uden effekt på egenkapitalen.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Generelt

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat er et sammendrag af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende udlejning af lokaler og driftsmateriel medregnes med det beløb der vedrører regnskabsåret og opgøres ekskl. moms. Omkostningsrefusioner fra lejer indregnes i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen og ejendomsskatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forsikring, administration, management afgift, revision, m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende transaktioner i udenlandsk valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Padox-koncernens danske dattervirksomheder.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris. Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmaterial og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt 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	50-100 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Koncernen har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

Fremover skal restværdien på immaterielle og materielle aktiver revurderes løbende. I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven foretages en eventuel regulering af restværdier med fremadrettet virkning som et regnskabsmæssigt skøn uden tilpasning af sammenligningstal og uden effekt på egenkapitalen.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er koncern- og årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Noter

	2016	2015
2 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	4.122.491	4.065.245
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.116.994	1.375.175
	<u>5.239.485</u>	<u>5.440.420</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægt tilknyttede virksomheder	33.450	59.007
Øvrige finansielle indtægter	4.951	0
	<u>38.401</u>	<u>59.007</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.077.072	0
Regulering af årets skat tidligere år	-256.641	-887.463
Regulering af udskudt skat	1.007.668	1.475.918
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	942.772
	<u>1.828.098</u>	<u>1.531.227</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	227.782.176	18.148.312
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>227.782.176</u>	<u>18.148.312</u>
Afskrivninger 1. januar	38.696.562	16.694.851
Årets afskrivninger	4.122.491	1.116.994
Afskrivninger 31. december	<u>42.819.053</u>	<u>17.811.845</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>184.963.123</u>	<u>336.467</u>
Afskrives over	15-100 år	3-10 år

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Egenkapital		
Aktiekapital 1. januar	5.955.000	5.955.000
Aktiekapital 31. december	5.955.000	5.955.000
Overført overskud 1. januar	41.895.908	36.718.417
Årets resultatdisponering	6.555.906	5.177.491
Overført overskud 31. december	48.451.814	41.895.908
Foreslået udbytte 1. januar	0	24.000.000
Udbetalt udbytte	0	-24.000.000
Foreslået udbytte 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	54.406.814	47.850.908

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt på 5.955 stk. à nominelt 1.000 kr.

Kapitalen er ikke fordelt på særskilte klasser. Alle aktier er fuldt ud indbetalt.

Der har inden for de seneste 5 år ikke været bevægelser i aktiekapitalen

7 Gæld til kreditinstitutter

Selskabets lån hos kreditinstitut forfalder til betaling i juli 2018.

Lånet er optaget som et stående lån.

Lånet forrentes med variabel rente.

8 Eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som administrations-selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 145.000 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2016 udgør 184.963 tkr.

Noter

10 Nærtstående parter

Hotellus Denmark A/S's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Padox AB, Box 5364, 102 49 Stockholm, Sverige, der er hovedaktionær.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Padox AB
Box 5364
SE-102 49 Stockholm
Sverige

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Padox AB, Sverige. Koncernregnskabet for Padox AB kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.