

Hotellus Denmark A/S

CVR-nr. 28 97 09 27

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

Årsrapport 2015 (10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29/4 2016



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 Håggström 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 29. april 2016 på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016

I direktionen:


Nils Erik Sixten Lindberg

I bestyrelsen:


Form. Nils Erik Sixten Lindberg


Lars Johan Eriksson Haggström


Liia Nou

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hotellus Denmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hotellus Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.


Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. april 2016

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
cvr. Nummer : 25 57 81 98



Michael Tuborg
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 2015 udviser et overskud på TDKK 5.177,5. 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 2016 på niveau med 2015

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er i årets løb reduceret fra TDKK 66.673 til TDKK 41.896 som følge af udlodning af udbytte for regnskabsåret 2014.

Selskabets lån på 145 mio. kr. hos kreditinstitut, er i 2015 forlænget med 3 år til juli 2018.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 Pandox-koncernens danske dattervirksomheder.

Selskabet er administrationselskab 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, driftsmateriel 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

Anvendt regnskabspraksis

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		14.086.578	13.661.030
Afskrivninger	1	-5.440.420	-5.373.995
Driftsresultat		8.646.158	8.287.035
Finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber	2	59.007	134.257
Finansielle omkostninger		-1.996.447	-2.959.591
Resultat før skat		6.708.718	5.461.701
Skat af året resultat	3	-1.531.227	-1.201.754
Årets resultat		5.177.491	4.259.947
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		5.177.491	4.259.947
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	-24.000.000
Overført overskud		5.177.491	-19.740.053

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Grunde og bygninger		189.085.613	192.034.490
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.453.461	2.828.634
Materielle anlægsaktiver	4	190.539.074	194.863.124
Anlægsaktiver		190.539.074	194.863.124
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		207.047	91.136
Tilgodehavende hos koncern virksomheder		10.016.729	6.355.839
Andre tilgodehavender		4.950.000	0
Periodeafgrænsningsposter		394.034	12.230
Tilgodehavender		15.567.810	6.459.205
Likvide beholdninger		3.304.259	18.636.794
Omsætningsaktiver		18.872.069	25.095.999
Aktiver i alt		209.411.143	219.959.123

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Aktiekapital		5.955.000	5.955.000
Overført overskud		41.895.908	36.718.417
Foreslået udbytte		0	24.000.000
Egenkapital	5	47.850.908	66.673.417
Udskudt skat		9.047.018	6.773.925
Hensatte forpligtelser i alt		9.047.018	6.773.925
Kreditinstitutter	6	145.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		145.000.000	0
Kreditinstitutter		0	145.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.541.479	250.002
Gæld til koncern virksomheder		5.210.038	0
Anden gæld		761.700	1.261.780
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.513.217	146.511.782
Gældsforpligtelser		152.513.217	146.511.782
Passiver i alt		209.411.143	219.959.123
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

	2015	2014
1 Afskrivninger		
Grunde og bygninger	4.065.245	4.029.031
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.375.175	1.344.964
	<u>5.440.420</u>	<u>5.373.995</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægt tilknyttede virksomheder	59.007	133.783
Øvrige finansielle indtægter	0	474
	<u>59.007</u>	<u>134.257</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af årets skat tidligere år	-887.463	0
Regulering af udskudt skat	1.475.918	1.201.754
Regulering af udskudt skat tidligere år	942.772	0
	<u>1.531.227</u>	<u>1.201.754</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	226.665.806	18.148.312
Årets tilgang	1.116.370	0
Kostpris 31. december	<u>227.782.176</u>	<u>18.148.312</u>
Afskrivninger 1. januar	34.631.318	15.319.676
Årets afskrivninger	4.065.245	1.375.175
Afskrivninger 31. december	<u>38.696.562</u>	<u>16.694.851</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>189.085.613</u>	<u>1.453.461</u>

Noter

	2015	2014
5 Egenkapital		
Aktiekapital 1. januar	5.955.000	5.955.000
Aktiekapital 31. december	5.955.000	5.955.000
Overført overskud 1. januar	36.718.417	56.458.470
Årets resultatdisponering	5.177.491	-19.740.053
Overført overskud 31. december	41.895.908	36.718.417
Foreslået udbytte 1. januar	24.000.000	0
Udbetalt udbytte	-24.000.000	
Årets resultatdisponering	0	24.000.000
Foreslået udbytte 31. december	0	24.000.000
Egenkapital 31. december	47.850.908	66.673.417

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt på 5.955 stk. á 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

6 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.

7 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.

8 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 2015 udgør 189.086 tkr.

Noter

9 Nærtstående parter

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

Bestemmende indflydelse:

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

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har finansiell tilgodehavende hos moderselskabet, Padox AB, som forrentes på markedsvilkår.

Finansielle omkostninger er de eneste transaktioner, der er foretaget mellem de to selskaber i regnskabsåret.

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.