

# **Hotellinvest Holding DK 1 ApS**

c/o Nordic Hotel Consulting, Kildehøjvej 27, 3460 Birkerød

CVR-nr. 29 82 86 44

## **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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Hotellinvest Holding DK 1 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.

Birkerød, den 12. juni 2017

### **Direktion**

Nils Erik Sixten Lindberg

Jonas Sören Törner

Lia Nõu

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Hotellinvest Holding DK 1 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 Holding DK 1 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

---

<b>Selskabet</b>	Hotellinvest Holding DK 1 ApS c/o Nordic Hotel Consulting Kildehøjvej 27 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 29 82 86 44 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nils Erik Sixten Lindberg Jonas Sören Törner Liia Nõu
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Bankforbindelse</b>	SEB Bank Postboks 100 0900 København C
<b>Advokatforbindelse</b>	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1259 København K
<b>Dattervirksomhed</b>	Hotellinvest DK 1 ApS, Birkerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere kapitalandele i Hotellinvest DK 1 ApS.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på -5.437 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på -11.365 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 2017 i forhold til 2016.

### **Kapitalberedskabet**

Selskabets egenkapital -11.365 t.kr. er negativt påvirket med årets resultat på -5.437 t.kr.

Moderselskabet Norgani Hotels AS har i en støtteerklæring til Hotellinvest Holding DK 1 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.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>711</b>	<b>735</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	11.500
2 Øvrige finansielle omkostninger	-7.962	-8.162
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.251</b>	<b>4.073</b>
3 Skat af årets resultat	-1.814	-214
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.437</b>	<b>4.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	-5.437	4.287
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.437</b>	<b>4.287</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>200.236</u>	<u>200.236</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>200.236</u>	<u>200.236</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>200.236</u></b>	<b><u>200.236</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.363
	Udskudte skatteaktiver	<u>3.315</u>	<u>4.859</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.315</u>	<u>10.222</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.016</u>	<u>103</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.331</u></b>	<b><u>10.325</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>211.567</u></b>	<b><u>210.561</u></b>

## Balance 31. december

---

	2016	2015
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Overført resultat	-12.365	-6.928
5 <b>Egenkapital i alt</b>	<b>-11.365</b>	<b>-5.928</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder	222.895	216.384
Anden gæld	37	104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>222.932</u>	<u>216.489</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>222.932</u></b>	<b><u>216.489</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>211.567</u></b>	<b><u>210.561</u></b>
1 <b>Going concern</b>		
6 <b>Eventualposter</b>		
7 <b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	1.000	-6.928	-5.928
Årets resultat	0	-5.437	-5.437
	<b>1.000</b>	<b>-12.365</b>	<b>-11.365</b>

## Noter

---

### 1. Going concern

Selskabets egenkapital -11.365 t.kr. er negativt påvirket med årets resultat på -5.437 t.kr. Selskabets anpartskapital forventes reetableret ved udlodning af udbytte fra datterselskabet Hotellinvest DK 1 ApS.

Moderselskabet Norgani Hotels AS har i en støtteerklæring til Hotellinvest Holding DK 1 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.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.958	8.160
Andre finansielle omkostninger	4	2
	<b>7.962</b>	<b>8.162</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	1.544	510
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3.358	-724
	<b>-1.814</b>	<b>-214</b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	202.767	202.767
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>202.767</b>	<b>202.767</b>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-2.531	-2.531
<b>Værdireguleringer 31. december 2016</b>	<b>-2.531</b>	<b>-2.531</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>200.236</b>	<b>200.236</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.	Selskabskapital t.kr.
Hotellinvest DK 1 ApS, Birkerød	100 %	138.051	17.554	20.000

## Noter

---

### 5. Egenkapital

Selskabskapitalen består af 10.000 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Padox-koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Hotellus Danmark A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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

### 7. Nærtstående parter

#### 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 Holding DK 1 ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Hotellinvest Holding DK 1 ApS har med henvisning til årsregnskabsloven § 110, stk. 1 underladt at udarbejde koncernregnskab.

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. 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, konsulentytelser mv.

#### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet. Andre driftsindtægter består af indtægter fra forvaltning af dattervirksomhed i henhold til administrationsaftale.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, herunder renteindtægter og -omkostninger på tilgodehavender og gæld til tilknyttede virksomheder og transaktioner i fremmed valuta.

#### 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

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



### **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.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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