

# Hotellinvest Holding DK 2 ApS

Helgolandsgade 3  
1653 København V

CVR-nr. 29 83 00 53

## Årsrapport for 1. januar – 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

31. maj 2021

Karl Joakim Andersson  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

**Hotellinvest Holding DK 2 ApS**  
Årsrapport 2020  
CVR-nr. 29 83 00 53

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hotellinvest Holding DK 2 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2021  
Direktion:

---

Karl Joakim Andersson

---

Jonas Sören Törner

---

Lia Nõu

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Hotellinvest Holding DK 2 ApS

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Hotellinvest Holding DK 2 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

#### 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 årsregnskabet 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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab 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 likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, 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 31. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Kamp Jensen  
statsaut. revisor  
mne15126

James Liang  
statsaut. revisor  
mne34549

**Hotellinvest Holding DK 2 ApS**  
Årsrapport 2020  
CVR-nr. 29 83 00 53

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

Hotellinvest Holding DK 2 ApS  
Helgolandsgade 3  
1653 København V

CVR-nr:	29 83 00 53
Stiftet:	21. december 2006
Hjemstedskommune:	København
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december

### Direktion

Karl Joakim Andersson  
Jonas Sören Törner  
Liia Nõu

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Advokat

Kromann Reumert  
Sundkrogsgade 5  
2100 København Ø

### Pengeinstitut

SEB Bank  
Postboks 100  
2900 København C

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere kapitalandele i Hotellinvest DK 2 ApS.

#### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 15.292 t.kr. grundet udbytte udlodning og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 102.433 t.kr. Selskabets udvikling og årets økonomiske resultat har levet op til forventningerne og må anses for tilfredsstillende.

#### **Den forventede udvikling**

Det forventes et lavere resultat for 2021, idet der ikke forventes udbytte i 2021 fra Hotellinvest DK2 ApS.

#### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

tkr.	Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>456</u>	<u>440</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>456</u>	<u>440</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.000	67.213
Andre finansielle indtægter	2	947	908
Øvrige finansielle omkostninger	3	<u>-1.031</u>	<u>-2.729</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>15.372</u>	<u>65.832</u>
Skat af årets resultat	4	<u>-80</u>	<u>305</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>15.292</u></u>	<u><u>66.137</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u><u>15.292</u></u>	<u><u>66.137</u></u>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

tkr.	Note	31/12 2020	31/12 2019
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>100.289</u>	<u>100.289</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>100.289</u>	<u>100.289</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.620	18.674
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>305</u>
		<u>19.620</u>	<u>18.979</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>15.151</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>34.771</u>	<u>18.979</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>135.060</u></u>	<u><u>119.268</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

tkr.	Note	31/12 2020	31/12 2019
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	6	1.000	1.000
Overført resultat		101.433	86.141
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>102.433</u>	<u>87.141</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>16.794</u>	<u>16.794</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker, kortfristet gæld		0	303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.665	14.934
Selskabsskat		82	0
Anden gæld		<u>86</u>	<u>83</u>
		<u>15.833</u>	<u>15.333</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>32.627</u>	<u>32.127</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>135.060</u>	<u>119.268</u>
<b>Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Nærtstående parter</b>	8		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

tkr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000	86.141	87.141
Overført via resultatdisponering	0	15.292	15.292
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.000</b>	<b>101.433</b>	<b>102.433</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hotellinvest Holding DK 2 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hotellinvest Holding DK 2 ApS har med henvisning til årsregnskabsloven § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### 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 omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, konsulentydelser mv.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre driftsindtægter og omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter. Andre driftsindtægter består af indtægter fra forvaltning af dattervirksomhed i henhold til administrationsaftalen.

##### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytter fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i virksomhederne.

##### 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.

### Balance

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

##### 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

tkr.	2020	2019
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	947	899
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>9</u>
	<u>947</u>	<u>908</u>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.025	2.718
Andre finansielle omkostninger	<u>6</u>	<u>11</u>
	<u>1.031</u>	<u>2.729</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	82	0
Årets udskudte skat	0	-305
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-2</u>	<u>0</u>
	<u>80</u>	<u>-305</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

tkr.	Kapitalan- dele i tilknyttede virksom- heder
Kostpris 1. januar 2020	100.289
Kostpris 31. december 2020	100.289
Værdiregulering 1. januar 2020	0
Værdiregulering 31. december 2020	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>100.289</b>

Navn/retsform	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dattervirksomheder:			tkr.	tkr.
Hotellinvest DK 2 ApS	København	100%	41.007	9.467
			41.007	9.467

#### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 10.000 anparter a nominelt 100 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

#### 7 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Pandox-koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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 1 ApS, Hotellinvest DK 2 ApS og Hotellinvest Holding DK 1 ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for momsen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 8 Nærtstående parter

##### Bestemmende indflydelse

Hotellinvest Holding AS, hovedanpartshaver

##### Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner, direktion  
Karl Joakim Andersson, direktion  
Liia Nõu, 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.

##### Koncernregnskab

Selskabets ultimative moderselskab er Pandox AB, Stockholm. Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet.

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

Pandox AB, Box 15, SE-101 20 Stockholm, Sverige.