

# Zleep Hotels A/S

Dalbergstrøget 5, 1., 2630 Taastrup  
CVR-nr. / CVR no. 30 72 87 26

## Årsrapport for 2018 Annual report for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.03.19

Thomas Hermann Edo Willms  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v. Group information etc.	3 - 4
Koncernoversigt Group chart	5
Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors and Executive Board on the annual report	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	7 - 12
Ledelsesberetning Management's review	13 - 16
Resultatopgørelse Income statement	17 - 18
Balance Balance sheet	19 - 21
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	22 - 23
Koncernens pengestrømsopgørelse Consolidated cash flow statement	24 - 25
Noter Notes	26 - 49

---

---

**Selskabet**

The company

---

Zleep Hotels A/S  
Dalbergstrøget 5, 1.  
2630 Taastrup

Telefon / Tel.: 70235635  
Telefax / Fax: 43 54 02 43

Hjemsted / Registered office: Høje Taastrup  
CVR-nr. / CVR no.: 30 72 87 26  
Stiftet / Founded: 15. januar 2007  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

Executive Board

---

Peter Haaber

---

**Bestyrelse**

Board Of Directors

---

Matthias Heck  
Peter Haaber  
Klaus-Dieter Jandel  
Jesper Østerhegn  
Thomas Hermann Edo Willms

---

**Revision**

Auditors

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

Parent company

---

Hotel Holding ApS

---

---

**Dattervirksomheder**

**Subsidiaries**

---

Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Høje Taastrup

Zleep Hotel Ishøj ApS, Høje Taastrup

Zleep Hotel Aarhus ApS, Høje Taastrup

Zleep Hotel Kolding ApS, Høje Taastrup

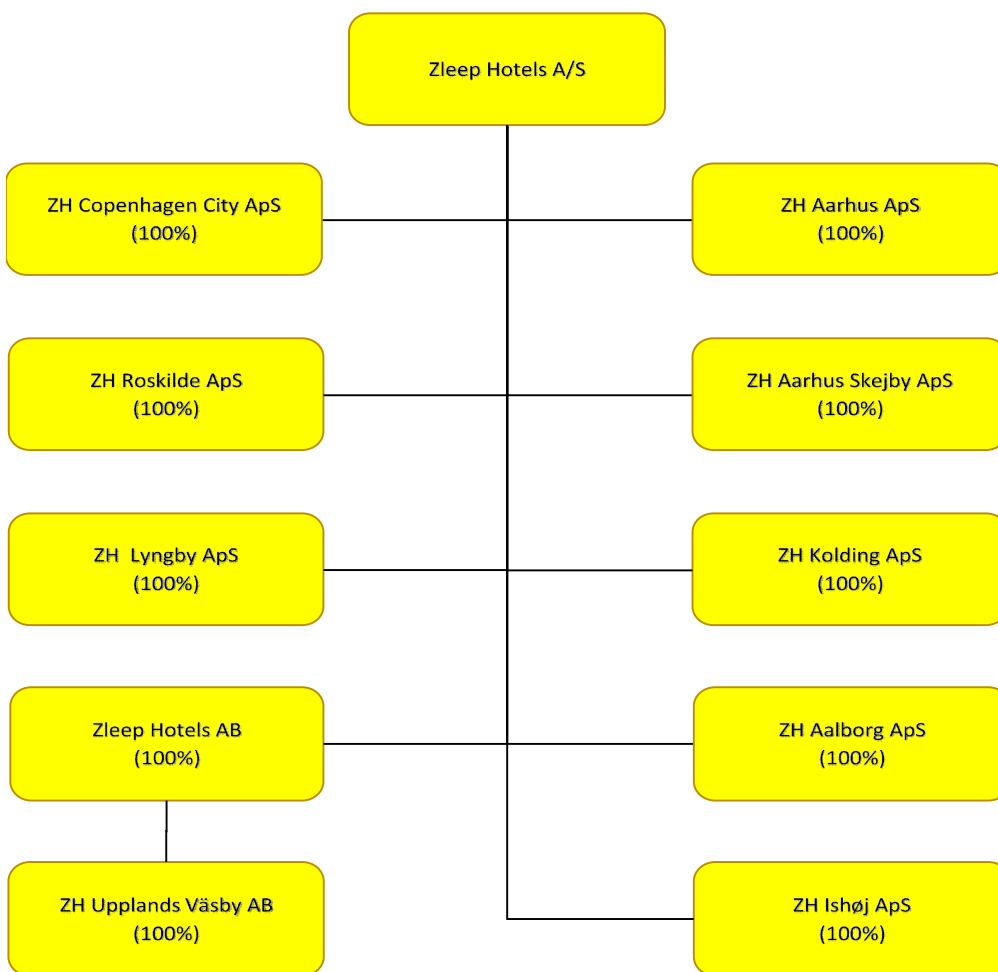
Zleep Hotel Roskilde ApS, Høje Taastrup

Zleep Hotels AB, Sverige

Zleep Hotel Aalborg ApS, Høje Taastrup

Zleep Hotel Lyngby ApS, Høje Taastrup

Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS, Høje Taastrup



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Zleep Hotels A/S.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.18 - 31.12.18 for Zleep Hotels A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

In our opinion, the consolidated financial statements and financial statements give a true and fair view of the group's and the parent's assets, liabilities and financial position as at 31.12.18 and of the results of the group's and parent's activities and of the group's cash flows for the financial year 01.01.18 - 31.12.18.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

We believe that the management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

Taastrup, den 28. marts 2019  
Taastrup, March 28, 2019

**Direktionen**  
**Executive Board**

Peter Haaber

**Bestyrelsen**  
**Board Of Directors**

Matthias Heck

Peter Haaber

Klaus-Dieter Jandel

Jesper Østerhegn

Thomas Hermann Edo  
Willms

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i Zleep Hotels A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Zleep Hotels A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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

### To the Shareholder of Zleep Hotels A/S

#### Opinion

We have audited the consolidated financial statements and parent company financial statements of Zleep Hotels A/S for the financial year 01.01.18 - 31.12.18, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, inclusive of accounting policies for the group as well as for the parent company as well as the consolidated cash flow statement. The consolidated financial statements and parent company financial statements are prepared in accordance with Danish Financial Statements Act

In our opinion the consolidated financial statements and parent company financial statements give a true and fair view of the group's and the parent company's assets, liabilities and financial position at 31.12.18 and of the results of the group's and the parent company's operations and the consolidated cash flows for the financial year 01.01.18 - 31.12.18 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and parent company financial statements" section of our report. We are independent of the company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at

Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### **Management's responsibility for the consolidated financial statements and parent company financial statements**

The Management is responsible for the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore the Management is responsible for the internal control as the Management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements and parent company financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements and parent company financial statements, management is responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and parent company financial statements unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements and parent company financial statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements and parent company financial statements as a whole are free from material



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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

misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements and parent company financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements and parent company financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the cir-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in preparing the consolidated financial statements and parent company financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements and parent company financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and parent company financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and parent company financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

### Statement regarding the management's review

Management is responsible for management's review.

Our opinion on the consolidated financial statements and parent company financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements and parent company financial statements, our responsibility is to read management's review and, in doing so, consider whether management's review is materially inconsistent with the consolidated financial statements or parent company financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Based on the work we have performed, we conclude that management's review is in accordance with the consolidated financial statements and parent company financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Acts. We did not identify any material misstatement of management's review.

Søborg, den 28. marts 2019  
Soeborg, Copenhagen, March 28, 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne9405

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**  
**GROUPS FINANCIAL HIGHLIGHTS**
**Hovedtal**  
**Key figures**

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i> <i>Profit/loss</i>				
Nettoomsætning Revenue	71.800	68.724	62.432	44.366
Resultat af primær drift Operating profit/loss	-143	3.295	4.346	3.740
Finansielle poster i alt Total net financials	-311	25	19	-433
Resultat før skat Profit/loss before tax	-454	3.319	4.365	3.306
Årets resultat Profit/loss for the year	-476	2.571	3.374	2.582
<i>Balance</i> <i>Balance</i>				
Samlede aktiver Total assets	35.758	22.944	18.599	28.478
Egenkapital Equity	9.223	9.697	7.126	3.752
<i>Pengestrømme</i> <i>Cashflow</i>				
Nettopengestrømme fra: Net cash flow:				
Driften Operating activities	5.915	3.791	7.133	
Investeringer Investing activities	-16.764	-5.412	-4.564	
Finansiering Financing activities	4.742	-1.145	-1.427	
Årets pengestrømme Cash flows for the year	-6.107	-2.766	1.142	

### Nøgletal

#### Ratios

	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>				
<i>Profitability</i>				
Egenkapitalens forrentning Return on equity	-5%	31%	62%	105%
Bruttomargin Gross margin	46%	40%	39%	41%
Overskudsgrad Profit margin	0%	5%	7%	8%
Aktivernes omsætningshastighed Asset turnover	2	3	3	2
<i>Soliditet</i>				
<i>Equity ratio</i>				
Egenkapitalandel Equity interest	26%	42%	38%	13%

#### Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$	Return on equity:	$\frac{\text{Profit/loss for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Gross margin:	$\frac{\text{Gross result} \times 100}{\text{Revenue}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Profit margin:	$\frac{\text{Operating profit/loss} \times 100}{\text{Revenue}}$
Aktivernes omsætningshastighed:	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gennemsnitlige samlede aktiver}}$	Asset turnover:	$\frac{\text{Revenue}}{\text{Avg. total assets}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Equity interest:	$\frac{\text{Equity, end of year} \times 100}{\text{Total assets}}$

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets og koncernens aktiviteter består i administration og drift af hoteller under hotelkæden Zleep Hotels. Herudover ejer selskabet Zleep Hotel Ishøj ApS, Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS, Zleep Hotel Aalborg ApS, og Zleep Hotels AB (Sverige).

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -476.385 mod DKK 2.570.883 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.223.272.

2018 var et godt år for Zleep Hotels, og igen et år der blev præget af investeringer i udvikling og opbygning af en stærkere organisation, der skal stå klar til at håndterer flere hoteller fra 2019 og frem.

2018 blev præget af vores søgning efter kapital, for at sikre fremtidig og yderligere vækst for Zleep Hotels i Norden og resten af Europa. Ligeledes fortsatte vi renoveringen af Zleep Copenhagen City, ligesom tilbygningen på Zleep Copenhagen Airport blev åbnet og færdiggjort. Hotellet fremstår nu fuldstændigt gennemrenoveret og som et rigtigt Zleep brandet hotel.

Vi har fortsat investeringerne i Donya – vores self-service check-in maskiner til alle hotellerne, og er nu fuldt integreret på alle hoteller.

**Primary activities**

The company's and groups prime activities is administration and management of hotels, branded as Zleep hotels. The company is also the sole owner of the Zleep Hotel Ishøj ApS, Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS, Zleep Hotel Aalborg ApS, and Zleep Hotels AB (Sweden).

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.01.18 - 31.12.18 shows a profit/loss of DKK -476,385 against DKK 2,570,883 for the period 01.01.17 - 31.12.17. The balance sheet shows equity of DKK 9,223,272.

2018 was a good year for Zleep Hotels, and again a year that was characterized by investments in developing a strong pipeline and building a stronger organization, to prepare for the new hotels coming in 2018 and beyond.

Focus in 2018 was on our search for capital, to ensure our future growth opportunities for Zleep Hotels in the Nordics and the rest of Europe. The continuing refurbishment of Zleep Hotel Copenhagen City was also done, as well the opening of the totally refurbished and extended Zleep Hotel Copenhagen Airport.

We have also continued our investments into Donya, our self-service check-in machines at all hotels as well as IT projects in general.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

The management considers the net profit for the year to be satisfactory.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter afslutningen af årsregnskabet, har Zleep Hotels offentliggjort salget af 51% af aktierne i selskabet til en tysk hoteloperatør Deutsche Hospitality AG, en stor tysk og velkendt hoteloperatør, der med en portefølje af pt. 150 hoteller, ønsker at udbrede og drive Zleep Hotels brandet til resten af Europa. I tilknytning hertil er der foretaget en kapitalforhøjelse på DKK 56.000.000.

**Subsequent events**

After closing the books for 2018, Zleep Hotels has announced the sale of 51% of the company to German hotel operator Deutsche Hospitality AG, a large and very well known operator and brand owner, with a hotel portfolio of more than 150 hotels. Deutsche Hospitality has a vision to develop and operate Zleep Hotels all over Europe. In connection with this, a capital increase of DKK 56,000,000 has been made.



## Resultatopgørelse

### Income statement

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
	<b>71.800.106</b>	<b>68.724</b>	<b>19.888.524</b>	<b>12.910</b>
	<b>Nettoomsætning</b>			
	<b>Revenue</b>			
	Andre driftsindtægter	2.493.505	2.065	2.118.059
	Other operating income			2.590
	Vareforbrug	-8.296.322	-9.091	0
	Cost of sales			0
	Andre eksterne omkostninger	-32.819.162	-32.456	-3.979.707
	Other external expenses			-2.596
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>33.178.127</b>	<b>29.242</b>	<b>18.026.876</b>
	<b>Gross profit</b>			<b>12.904</b>
2	Personaleomkostninger	-29.407.282	-23.035	-15.655.088
	Staff costs			-12.878
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.770.845</b>	<b>6.207</b>	<b>2.371.788</b>
	<b>Profit/loss before depreciation, amortisation, write-downs and impairment losses</b>			<b>26</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.728.128	-2.913	-409.765
	Depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs of property, plant and equipment			-195
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-185.562	0	0
	Write-downs of current assets exceeding normal write-downs			0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-142.845</b>	<b>3.294</b>	<b>1.962.023</b>
	<b>Profit/loss before net financials</b>			<b>-169</b>
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.939.242
	Income from equity investments in group enterprises			2.648
4	Andre finansielle indtægter	24.742	166	267.772
	Financial income			227
5	Andre finansielle omkostninger	-335.833	-141	-338.047
	Financial expenses			-142
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-453.936</b>	<b>3.319</b>	<b>-47.494</b>
	<b>Profit/loss before tax</b>			<b>2.564</b>
6	Skat af årets resultat	-22.449	-748	-428.891
	Tax on profit or loss for the year			7
	<b>Årets resultat</b>	<b>-476.385</b>	<b>2.571</b>	<b>-476.385</b>
	<b>Profit/loss for the year</b>			<b>2.571</b>

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
<b>Proposed appropriation account</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-1.936.215	2.648
Reserve for net revaluation according to the equity method				
Overført resultat	-476.385	2.571	1.459.830	-77
Retained earnings				
<b>I alt</b>	<b>-476.385</b>	<b>2.571</b>	<b>-476.385</b>	<b>2.571</b>
<b>Total</b>				

<b>AKTIVER</b>		Koncern		Modervirksomhed	
<b>ASSETS</b>		Group		Parent	
Note		31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK '000	DKK	DKK '000
	Erhvervede rettigheder Acquired rights	639.470	0	294.080	0
<b>7</b>	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total intangible assets</b>	<b>639.470</b>	<b>0</b>	<b>294.080</b>	<b>0</b>
	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	10.044.249	3.219	106.554	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	11.655.825	6.696	660.819	934
<b>8</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total property, plant and equipment</b>	<b>21.700.074</b>	<b>9.915</b>	<b>767.373</b>	<b>934</b>
<b>9</b>	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	0	0	6.758.939	5.208
	Deposita Deposits	1.540.677	929	640.677	629
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total investments</b>	<b>1.540.677</b>	<b>929</b>	<b>7.399.616</b>	<b>5.837</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>23.880.221</b>	<b>10.844</b>	<b>8.461.069</b>	<b>6.771</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer Manufactured goods and goods for resale	198.967	175	74.425	24
	<b>Varebeholdninger i alt</b> <b>Total inventories</b>	<b>198.967</b>	<b>175</b>	<b>74.425</b>	<b>24</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	2.883.075	2.364	75.570	276
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	2.249.492	7.171	16.736.988	10.262
	Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	84.515	0	0	59
	Andre tilgodehavender Other receivables	2.825.064	602	707.016	43
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	3.423.001	978	341.830	181
	<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>11.465.147</b>	<b>11.115</b>	<b>17.861.404</b>	<b>10.821</b>

## Balance Balance sheet

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000
<b>Likvide beholdninger</b> Cash	<b>213.286</b>	<b>810</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> Total current assets	<b>11.877.400</b>	<b>12.100</b>	<b>17.935.829</b>	<b>10.845</b>
<b>Aktiver i alt</b> Total assets	<b>35.757.621</b>	<b>22.944</b>	<b>26.396.898</b>	<b>17.616</b>
<b>PASSIVER</b> EQUITY AND LIABILITIES				
Selskabskapital Share capital	500.000	500	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	0	0	869.369	2.806
Overført resultat Retained earnings	8.723.272	9.197	7.853.902	6.391
<b>Egenkapital i alt</b> Total equity	<b>9.223.272</b>	<b>9.697</b>	<b>9.223.271</b>	<b>9.697</b>
Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	600.552	494	121.561	100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> Total provisions	<b>600.552</b>	<b>494</b>	<b>121.561</b>	<b>100</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	578.730	0	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> Total long-term payables	<b>578.730</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000
Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	6.053.577	544	6.053.577	544
Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	282.472	363	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	11.562.075	4.247	2.375.751	450
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	1.831.030	2.587	4.692.776	4.659
Selskabsskat Income taxes	0	826	407.661	0
Anden gæld Other payables	5.625.913	4.186	3.522.301	2.166
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>25.355.067</b>	<b>12.753</b>	<b>17.052.066</b>	<b>7.819</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>25.933.797</b>	<b>12.753</b>	<b>17.052.066</b>	<b>7.819</b>
<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>35.757.621</b>	<b>22.944</b>	<b>26.396.898</b>	<b>17.616</b>
10 Eventualforpligtelser Contingent liabilities				
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security				

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for net revaluation according to the equity method	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Koncern: Group:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 Statement of changes in equity for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17 Balance as at 01.01.17	500.000	0	0	6.626.249	7.126.249
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	0	-502	-502
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	2.570.883	2.570.883
Saldo pr. 31.12.17 Balance as at 31.12.17	500.000	0	0	9.196.630	9.696.630
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 Statement of changes in equity for 01.01.18 - 31.12.18					
Saldo pr. 01.01.18 Balance as at 01.01.18	500.000	0	0	9.196.630	9.696.630
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	0	3.026	3.026
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	-476.384	-476.384
Saldo pr. 31.12.18 Balance as at 31.12.18	500.000	0	0	8.723.272	9.223.272

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for net revaluation according to the equity method	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
-------------------------------	---------------------------------------	---	---	--	--------------------------------------

Modervirksomhed:

Parent:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17

Statement of changes in equity for 01.01.17 - 31.12.17

Saldo pr. 01.01.17 Balance as at 01.01.17	500.000	157.896	6.468.353	7.126.249
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	-502	-502
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	2.647.688	-76.805	2.570.883
Saldo pr. 31.12.17 Balance as at 31.12.17	500.000	2.805.584	6.391.046	9.696.630

Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18

Statement of changes in equity for 01.01.18 - 31.12.18

Saldo pr. 01.01.18 Balance as at 01.01.18	500.000	2.805.584	6.391.046	9.696.630
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	3.026	3.026
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-1.936.215	1.459.830	-476.385
Saldo pr. 31.12.18 Balance as at 31.12.18	500.000	869.369	7.853.902	9.223.271

## Koncernens pengestrømsopgørelse

### Consolidated cash flow statement

	Koncern Group	
Note	2018 DKK	2017 DKK '000
<b>Årets resultat</b>	<b>-476.385</b>	<b>2.570</b>
<b>Net profit/loss for the year</b>		
12 Reguleringer	4.062.256	3.636
Adjustments		
Forskydning i driftskapital		
Change in working capital:		
Varebeholdninger	-24.145	-80
Inventories		
Tilgodehavender	-5.187.084	-717
Receivables		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.315.323	298
Trade payables		
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	1.357.036	-1.180
Other payables relating to operating activities		
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>7.047.001</b>	<b>4.527</b>
<b>Cash flows from operating activities before net financials</b>		
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	24.742	166
Interest income and similar income received		
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-335.833	-141
Interest expenses and similar expenses paid		
Betalt selskabsskat	-820.661	-760
Income tax paid		
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>5.915.249</b>	<b>3.792</b>
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-697.125	0
Purchase of intangible assets		
Køb af materielle anlægsaktiver	-15.455.129	-5.168
Purchase of property, plant and equipment		
Køb af finansielle anlægsaktiver	-611.903	-244
Purchase of investments		
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-16.764.157</b>	<b>-5.412</b>
<b>Cash flows from investing activities</b>		



## Koncernens pengestrømsopgørelse Consolidated cash flow statement

Note	Koncern Group	
	2018 DKK	2017 DKK '000
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder New loan of group enterprises	4.163.608	0
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder Repayment to group enterprises	0	-1.145
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt New loan of other long-term debt	578.730	0
<b>Pengestrømme fra finansiering</b> Cash flows from financing activities	<b>4.742.338</b>	<b>-1.145</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b> Total cash flows for the year	<b>-6.106.570</b>	<b>-2.765</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse Cash, beginning of year	266.279	3.031
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b> Cash, end of year	<b>-5.840.291</b>	<b>266</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: Cash, end of year, comprises:		
Likvide beholdninger Cash	213.286	810
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter Short-term payables to credit institutions	-6.053.577	-544
<b>I alt</b> Total	<b>-5.840.291</b>	<b>266</b>

## 1. Efterfølgende begivenheder

### Subsequent events

Efter afslutningen af årsregnskabet, har Zleep Hotels offentliggjort salget af 51% af aktierne i selskabet til en tysk hoteloperatør Deutsche Hospitality AG, en stor tysk og velkendt hoteloperatør, der med en portefølje af pt. 150 hoteller, ønsker at udbrede og drive Zleep Hotels brandet til resten af Europa. I tilknytning hertil er der foretaget en kapitalforhøjelse på DKK 56.000.000.

After closing the books for 2018, Zleep Hotels has announced the sale of 51% of the company to German hotel operator Deutsche Hospitality AG, a large and very well known operator and brand owner, with a hotel portfolio of more than 150 hotels. Deutsche Hospitality has a vision to develop and operate Zleep Hotels all over Europe. In connection with this, a capital increase of DKK 56,000,000 has been made.

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
<b>2. Personaleomkostninger</b>				
<b>Staff costs</b>				
Lønninger Wages and salaries	25.892.400	20.900	13.625.511	11.073
Pensioner Pensions	1.868.037	661	947.332	778
Andre omkostninger til social sikring Other social security costs	475.325	429	202.917	196
Andre personaleomkostninger Other staff costs	1.171.520	1.045	879.328	831
I alt Total	29.407.282	23.035	15.655.088	12.878
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året Average number of employees during the year	66	51	28	27

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

**Income from equity investments in group enterprises**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.939.242	2.648
Income from equity investments in group enterprises				
I alt Total	0	0	-1.939.242	2.648

### 4. Finansielle indtægter

**Financial income**

Renter, tilknyttede virksomheder	5.587	143	267.772	227
Interest, group enterprises				
Renteindtægter i øvrigt	91	1	0	0
Other interest income				
Valutakursgevinster	19.064	22	0	0
Foreign exchange gains				
I alt Total	24.742	166	267.772	227

### 5. Finansielle omkostninger

**Financial expenses**

Renter, tilknyttede virksomheder	30.463	36	127.328	58
Interest, group enterprises				
Renteomkostninger i øvrigt	277.934	95	183.592	74
Other interest expenses				
Øvrige finansielle omkostninger	27.436	14	27.127	10
Other financial expenses				
I alt Total	335.833	141	338.047	142

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
<b>6. Skat af årets resultat</b> <b>Tax on profit or loss for the year</b>				
Årets aktuelle skat Current tax for the year	-84.515	825	407.661	-59
Årets regulering af udskudt skat Adjustment of deferred tax for the year	106.964	-77	21.230	52
I alt Total	22.449	748	428.891	-7

## 7. Immaterielle anlægsaktiver

### Intangible assets

Beløb i DKK Figures in DKK	Erhvervede rettigheder Acquired rights
Koncern: Group:	
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	565.000
Tilgang i året Additions during the year	697.125
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	1.262.125
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18 Amortisation and impairment losses as at 01.01.18	-565.000
Afskrivninger i året Amortisation during the year	-57.655
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 Amortisation and impairment losses as at 31.12.18	-622.655
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	639.470

**7. Immaterielle anlægsaktiver** - fortsat -  
**Intangible assets** - continued -

Beløb i Figures in DKK	Erhvervede rettig- heder Acquired rights
Modervirksomhed: Parent	
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	500.000
Tilgang i året Additions during the year	351.735
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	851.735
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18 Amortisation and impairment losses as at 01.01.18	-500.000
Afskrivninger i året Amortisation during the year	-57.655
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 Amortisation and impairment losses as at 31.12.18	-557.655
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	294.080

## 8. Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Indretning af leje- de lokaler Leasehold improvements	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment
Koncern: Group:		
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	4.146.719	13.081.152
Tilgang i året Additions during the year	7.602.436	7.908.266
Afgang i året Disposals during the year	-45.478	0
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	11.703.677	20.989.418
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18 Depreciation and impairment losses as at 01.01.18	-740.666	-6.581.881
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-918.762	-2.751.712
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 Depreciation and impairment losses as at 31.12.18	-1.659.428	-9.333.593
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	10.044.249	11.655.825
Modervirksomhed: Parent:		
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	0	1.519.753
Tilgang i året Additions during the year	110.500	74.580
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	110.500	1.594.333
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18 Depreciation and impairment losses as at 01.01.18	0	-585.350
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-3.946	-348.164
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 Depreciation and impairment losses as at 31.12.18	-3.946	-933.514
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	106.554	660.819

**9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**  
**Equity investments in group enterprises**

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises
Modervirksomhed: Parent:	
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	2.402.096
Tilgang i året Additions during the year	3.487.474
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	5.889.570
Opskrivninger pr. 01.01.18 Revaluations as at 01.01.18	2.805.585
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	3.026
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	-1.939.242
Opskrivninger pr. 31.12.18 Revaluations as at 31.12.18	869.369
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	6.758.939

**9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** - fortsat -  
**Equity investments in group enterprises** - continued -

Navn og hjemsted: Name and Registered office:	Ejerandel Ownership interest	Egenkapital DKK Equity	Årets resultat DKK Net profit/loss for the year	Indregnet værdi DKK Recognised value
Dattervirksomheder: Group enterprises:				
Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Høje Taastrup	100%	970.532	-836.415	970.532
Zleep Hotel Ishøj ApS, Høje Taastrup	100%	328.296	-299.581	328.296
Zleep Hotel Aarhus ApS, Høje Taastrup	100%	2.179.037	102.361	2.179.037
Zleep Hotel Kolding ApS, Høje Taastrup	100%	50.000	-641.421	50.000
Zleep Hotel Roskilde ApS, Høje Taastrup	100%	711.183	396.266	711.183
Zleep Hotels AB, Sverige	100%	2.377.939	-479.824	2.377.939
Zleep Hotel Aalborg ApS, Høje Taastrup	100%	50.000	-97.669	50.000
Zleep Hotel Lyngby ApS, Høje Taastrup	100%	41.952	-8.048	41.952
Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS, Høje Taastrup	100%	50.000	-74.911	50.000



## 10. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

Koncernen:

### *Leasingforpligtelser*

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 46 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 15, i alt t.DKK 706.

Koncernen har indgået huslejekontrakter med fast leje, som er uopsigelige indtil perioden 30. november 2021 til 1. maj 2039. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 290.796. Leasingkontrakter indgået med tilknyttede virksomheder er indeholdt heri, men er desuden særskilt oplyst nedenfor.

Koncernen har indgået huslejekontrakter med tilknyttede virksomheder, som er uopsigelig indtil 31. december 2030. Den samlede forpligtelse udgør i alt t.DKK 16.128.

Koncernen har endvidere indgået huslejekontrakter, som er uopsigelige indtil perioden 31. december 2024 til 1. januar 2035. Den samlede forpligtelse er afhængig af omsætningen og udgør ved samme aktivitet som 2018 t.DKK 137.560.

Koncernen har indgået lejekontrakter med en restløbetid på 20 år fra lejemålets opstart 1. juni 2020. Lejemålet har en gennemsnitlig månedlig ydelse på t.DKK 596, i alt t.DKK 142.003.

### *Kautionsforpligtelser*

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotels bankforbindelse. Gælden udgør t.DKK 0 på balancedagen.

Group:

### *Lease commitments*

The enterprise has concluded lease agreements with terms to maturity of 46 months and average lease payments of DKK 15k, a total of DKK 706k.

The group has concluded rent agreements, which can not be terminated until the period 30 November 2021 to 1 May 2039. The total obligation amounts to minimum DKK 290,796k. This includes lease agreements concluded with group enterprises, but the agreements are also specified separately below.

The group has concluded lease agreements with group enterprises, which can not be terminated until 31 December 2030. The total obligation amounts to DKK 16,128k.

In addition, the group has conclude rent agreements, which can not be terminated until the period 31 December 2024 to 1 January 2035. The total obligation is based on the revenue. With the same revenue as 2018, the obligation amounts to DKK 137,560k.

The group has concluded rent agreements with terms to maturity of 20 years from the rents commencement 1 June 2020. The rent agreement has an average lease payments of DKK 596k monthly, a total of DKK 142,003k.

### *Recourse guarantee commitments*

The group has provided a guarantee for debt to credit institutions for K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel. The obligation amounts to DKK 0k at the balance sheet date.

*Andre eventualforpligtelser*

Koncernen har indgået servicekontrakter med et opsigelsesvarsel på 3 måneder til udløb af en aftalt 12-måneders periode. Forpligtelsen udgør i alt t.DKK 70.

Koncernen er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Hotel Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Modervirksomheden:

*Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 46 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 15, i alt t.DKK 706.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med fast leje som er uopsigelige indtil perioden 30. november 2021 til 1. januar 2034. Forpligtelsen udgør t.DKK 57.251.

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har afgivet selvskyldner overfor tredjemand for datterselskabet Zleep Hotel Kolding ApS' forpagtningsforpligtelse. Huslejekontrakten er uopsigelig indtil 31. december 2024. Forpagtningsforpligtelsen udgør maksimalt 20% af omsætningen i Zleep Hotel Kolding ApS, dog minimum t.DKK 1.250 pr. år.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredjemand for datterselskabet Zleep Hotel Copenhagen City ApS' huslejeforpligtelse.

*Other contingent liabilities*

The company has concluded service agreements with terms to maturity of 3 months at the end of a 12 months period. The commitment amounts to DKK 70k.

The group is taxed jointly with the other Danish companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies. The total tax liability for the jointly taxed companies at the balance sheet date has not yet been determined. For further information, please see the financial statements of the management company Hotel Holding ApS.

Parent:

*Lease commitments*

The company has concluded leasing agreements with terms to maturity of 46 months, and an average amount of DKK 15k, total DKK 706k.

The company has concluded rent agreements with fixed rent which can not be terminated until the period 30 November 2021 to 1 January 2034. The obligation amounts to DKK 57,251k.

*Recourse guarantee commitments*

The company has given a third party liability for the subsidiary Zleep Hotel Kolding ApS' lease obligation. The rent agreement can not be terminated until expiry on 31 December 2024. The obligation amounts to a maximum of 20% of the turnover in Zleep Hotel Kolding ApS, with a minimum of DKK 1,250k per year.

The company has given a third party liability for the subsidiary Zleep Hotel Copenhagen City ApS' rent obligation. The rent agreement can

Huslejekontrakten er uopsigelig indtil 1. januar 2035. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 84.998.

not be terminated until expiry on 1 January 2035. The obligation amounts to minimum DKK 84,998k.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor trejdemand for datterselskabet Zleep Hotel Aalborg ApS' huslejeoplygtelse. Huslejekontrakten er uopsigelig indtil 1. marts 2039. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 116.120.

The company has given a third party liability for the subsidiary Zleep Hotel Aalborg ApS' rent obligation. The rent agreement can not be terminated until expiry on 1 March 2039. The obligation amounts to minimum DKK 116,120k.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor trejdemand for datterselskabet Zleep Hotel Lyngby ApS' huslejeoplygtelse. Huslejekontrakten er uopsigelig indtil 1. juni 2040. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 142.003.

The company has given a third party liability for the subsidiary Zleep Hotel Lyngby ApS' rent obligation. The rent agreement can not be terminated until expiry on 1 June 2040. The obligation amounts to minimum DKK 142,003k.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor K/S Ejendomselskabet Copenhagen Airport Hotels bankforbindelse. Gælden udgør t.DKK 0 på balancedagen.

The company has provided a guarantee for debt to credit institutions for K/S Ejendomselskabet Copenhagen Airport Hotel. The obligation amounts to DKK 0 at the balance sheet date.

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Hotel Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### *Other contingent liabilities*

The company is taxed jointly with the other Danish companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies. The total tax liability for the jointly taxed companies at the balance sheet date has not yet been determined. For further information, please see the financial statements of the management company Hotel Holding ApS.

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Charges and security

Koncernen:

Koncernen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Modervirksomheden:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Group:

The enterprise has not provided any other security over assets.

Parent:

The company has not provided any other security over assets.

	Koncern Group	
	2018 DKK	2017 DKK '000

**12. Reguleringer til pengestrømsopgørelse**  
Adjustments for the cash flow statement

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs	3.728.128	2.913
Finansielle indtægter Financial income	-24.154	-166
Finansielle omkostninger Financial expenses	335.833	141
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	22.449	748
I alt Total	4.062.256	3.636

### 13. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

#### GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for groups and enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

#### Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**KONCERNREGNSKAB**

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

The consolidated financial statements comprise the parent and its subsidiaries in which the parent directly or indirectly holds more than 50% of the voting rights or by way of agreements exercises control. Enterprises in which the group holds equity investments, between 20% and 50% of the voting rights and in which it has significant interest but not control, are considered associates.

All financial statements used for consolidation are prepared in accordance with the accounting policies of the group.

The consolidated financial statements consolidate the financial statements of the parent and its subsidiaries by adding together items of a uniform nature, eliminating intercompany income and expenditure, equity investments, intercompany balances and dividends as well as gains and losses resulting from transactions between the consolidated enterprises to the extent that the underlying assets and liabilities are not realised.

**CURRENCY**

The annual report is presented in Danish kroner (DKK).

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised under financial income or expenses in the income statement. Fixed assets, inventories and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

On recognition of foreign subsidiaries which are independent entities, the income statements are translated at the exchange rates applicable at the transaction date or approximate average exchange rates. The balance sheet items are translated using the exchange rates applicable at the balance sheet date. Foreign currency translation adjustments arising from the translation of equity at the beginning of the year using the exchange rates applicable at the balance sheet date and from the translation of income statements from average exchange rates to the exchange rates applicable at the balance sheet date are recognised directly in equity.

Translation adjustments of intercompany balances with independent foreign subsidiaries, measured using the equity method and where the balance is considered to be part of the overall investment, are recognised directly in equity. On the divestment of foreign entities, accumulated exchange differences are recognised in the income statement.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser og udlejning af værelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**LEASES**

Lease payments relating to operating leases are recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

**INCOME STATEMENT****Revenue**

Income from the sale of services and renting of rooms is recognised as delivery takes place. Revenue is measured at the selling value of the agreed consideration exclusive of VAT and other taxes collected on behalf of third parties and less discounts.

**Other operating income**

Other operating income comprises income of a secondary nature in relation to the enterprise's activities, including rental income, negative goodwill and gains on the sale of intangible assets and property, plant and equipment.

**Cost of sales**

Cost of sales comprises cost of sales for the year measured at cost plus any changes in inventories, including write-downs to the extent that these do not exceed normal write-downs.



**13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -  
Accounting policies - continued -**
**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugs- tid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	3-10	0
Indretning af lejede lokaler	5-7	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

**Other external expenses**

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

**Staff costs**

Staff costs comprise wages and salaries as well as other staff-related costs.

**Depreciation, amortisation and impairment losses**

The depreciation and amortisation of intangible assets and property, plant and equipment aim at systematic depreciation and amortisation over the expected useful lives of the assets. Assets are depreciated and amortised according to the straight-line method based on the following expected useful lives and residual values:

	Useful lives, years	Resi- dual value, per cent
Acquired rights	3-10	0
Leasehold improvements	5-7	0
Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	3-5	0

The basis of depreciation and amortisation is the cost of the asset less the expected residual value at the end of the useful life. Moreover, the basis of depreciation and amortisation is reduced by any impairment losses. The useful life and residual value are determined when the asset is ready for use and reassessed annually.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Intangible assets and property, plant and equipment are impaired in accordance with the accounting policies referred to in the 'Impairment losses on fixed assets' section.

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

**Write-downs of current assets exceeding normal write-downs**

Write-downs of current assets exceeding normal write-downs comprise write-downs of inventories, trade receivables and other current assets that due to their nature or size or otherwise due to the affairs of the enterprise are considered to exceed normal write-downs.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

**Income from equity investments in group enterprises**

For equity investments in subsidiaries that in the parent are measured using the equity method, the share of the enterprises' profit or loss is recognised in the income statement after elimination of unrealised intercompany profits and losses and less any goodwill amortisation and impairment losses.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

**Other net financials**

Interest income and interest expenses, foreign exchange gains and losses on transactions denominated in foreign currencies etc. are recognised in other net financials.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Tax on profit/loss for the year**

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

The company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises.

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss to reduce their own taxable profit.

**BALANCE SHEET****Intangible assets***Acquired rights*

Acquired rights are measured in the balance sheet at cost less accumulated amortisation and impairment losses.

Acquired rights are amortised using the straight-line method based on useful lives, which are stated in the 'Depreciation, amortisation and impairment losses' section.

Gains and losses on the disposal of intangible assets are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

**Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment comprise leasehold improvements as well as other fixtures and fittings, tools and equipment.

Property, plant and equipment are measured in the balance sheet at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

Cost comprises the purchase price and expenses resulting directly from the purchase until the asset is ready for use. Interest on loans arranged to finance production is not included in the cost.

Property, plant and equipment are depreciated using the straight-line method based on useful lives and residual values, which are stated in the 'Depreciation, amortisation and impairment losses' section.

Gains and losses on the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal less any costs of disposal.

**Equity investments in group enterprises**

Equity investments in subsidiaries are measured in the balance sheet of the parent according to the equity method, meaning that these equity investments are measured at the proportionate share of the enterprises' equity value, determined according to the accounting policies of the parent, adjusted for the remaining value of positive or negative goodwill and gains and losses on transactions with the enterprises in question.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

**Impairment losses on fixed assets**

The carrying amount of fixed assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation and amortisation.

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the sale of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

Impairment losses are reversed when the reasons for the impairment no longer exist.

**Inventories**

Inventories are measured at cost calculated according to the FIFO principle. Inventories are written down to the lower of cost and net realisable value.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

The cost of raw materials and consumables as well as goods for resale is determined as purchase prices plus expenses resulting directly from the purchase.

The net realisable value of inventories is determined as the selling price less costs of completion and costs necessary to make the sale and is determined taking into account marketability, obsolescence and the expected development in the selling price.

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

Deposits recognised under assets comprise deposits paid to the lessor under leases entered into by the company.

**Prepayments**

Prepayments recognised under assets comprise costs incurred in respect of subsequent financial years.

**Cash**

Cash includes deposits in bank accounts as well as operating cash.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Zleep Hotels A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Equity**

The net revaluation of equity investments in subsidiaries is recognised in the financial statements of the parent in the net revaluation reserve in equity according to the equity method to the extent that the carrying amount exceeds the cost. Dividends from subsidiaries which are expected to be adopted before adoption of the annual report for Zleep Hotels A/S are not tied up in the revaluation reserve.

**Current and deferred tax**

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised as income tax under receivables or payables in the balance sheet.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities within the same tax jurisdiction or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates in the respective countries which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

**Payables**

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such liabilities (raising of the loan). The payables are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the payable on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.

**Prepayments received from customers**

Prepayments received from customers comprise amounts received from customers prior to the time and date of delivery of the agreed product or completion of the agreed service.



**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

**CASH FLOW STATEMENT**

The cash flow statement is prepared using the indirect method, showing cash flows from operating, investing and financing activities as well as cash and cash equivalents at the beginning and end of the year.

Cash flows from operating activities comprise the net profit or loss for the year, adjusted for non-cash operating items, income tax paid and changes in working capital.

Cash flows from investing activities comprise payments in connection with the acquisition and divestment of companies and financial assets as well as the purchase, development, improvement and sale of intangible assets and property, plant and equipment.

Cash flows from financing activities comprise changes in the parent's share capital and associated costs and financing from and dividends paid to shareholders as well as the arrangement and repayment of long-term payables.

Cash and cash equivalents at the beginning and end of the year comprise cash and short-term payables to credit institutions.