

Zleep Hotels A/S

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

Årsrapport for 2019 **Annual report for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.09.20

Peter Haaber
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3 - 4
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board and Board of Directors on the annual report	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	6 - 10
Ledelsesberetning Management's review	11 - 12
Resultatopgørelse Income statement	13
Balance Balance sheet	14 - 15
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	16 - 17
Noter Notes	18 - 42

Selskabet

The company

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

Hjemsted / Registered office: Høje Taastrup
CVR-nr. / CVR no.: 30 72 87 26
Stiftet / Founded: 15. januar 2007 / 15 January 2007
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12
13. regnskabsår / 13. financial year

Direktion

Executive Board

Peter Haaber

Bestyrelse

Board of Directors

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

Revision

Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Parent company

Steigenberger Hotels AG, Germany

Dattervirksomheder

Subsidiaries

Zleep Hotel Aarhus ApS, Høje Taastrup
Zleep Hotel Kolding ApS, Høje Taastrup
Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Høje Taastrup
Zleep Hotel Roskilde ApS, Høje Taastrup
Zleep Hotel Ishøj ApS, Høje Taastrup
Zleep Hotel Aalborg ApS, Høje Taastrup
Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS, Høje Taastrup
Zleep Hotel Lyngby ApS, Høje Taastrup
Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS, København
Zleep Hotels AB, Sverige

Ledespåtegning

Statement by the Executive Board and Board of Directors on the annual report

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Zleep Hotels A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 15. september 2020
Taastrup, September 15, 2020

Direktionen Executive Board

Peter Haaber

Bestyrelsen Board of Directors

Thomas Hermann Edo Willms
Formand / Chairman

Peter Haaber

Klaus-Dieter Jandel

Matthias Heck

Jesper Østerhegn

We have on this day presented the Annual Report for the financial year 01.01.19 - 31.12.19 for Zleep Hotels A/S.

The Annual Report is presented in accordance with Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.19 and of the results of the Company's activities for the financial year 01.01.19 - 31.12.19.

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

The Annual Report is submitted for adoption by the general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Zleep Hotels A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Zleep Hotels A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

To the Shareholder of Zleep Hotels A/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Zleep Hotels A/S for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets likviditet efter regnskabsårets udløb i høj grad er påvirket negativt som følge af COVID-19 udbruddet. Dette medfører, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

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.

Material uncertainty regarding going concern

We refer to note 1 to the Financial Statements disclosing that the Company's liquidity after year end is to a great extent negatively impacted by the COVID-19 outbreak. Consequently, material uncertainty exists which may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's review.

Our opinion on the 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 Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the 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.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 fejl-information, uanset om denne skyldes be svigelser 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 hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-informationer 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.

Management's responsibility for the Financial Statements

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

In preparing the 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 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 Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material 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 ISAs 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 Financial Statements.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the 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 circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 længe- re kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder note- oplysningerne, 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 15. september 2020
Hellerup, September 15, 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 33 77 12 31

Steffen Kaj Pedersen

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. / MNE-no. mne34357

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 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 Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

Simon Vinberg Andersen

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. / MNE-no. mne35458

Væsentligste aktiviteter

Selskabets 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 Aarhus Skejby ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS, Zleep Hotel Aalborg ApS, Zleep Hotel Lyngby ApS, Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS og Zleep Hotels AB (Sverige).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -17.737.946 mod DKK '000 -338 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.298.695.

Som nærmere beskrevet i anvendt regnskabspraksis har koncernen, efter dialog med Erhvervsstyrelsen, ændret indregningen af huslejerabat i startårene (trappeleje).

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Primary activities

The Company's 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 Aarhus Skejby ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS, Zleep Hotel Aalborg ApS, Zleep Hotel Lyngby ApS, Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS and Zleep Hotels AB (Sweden).

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.19 - 31.12.19 shows a profit/loss of DKK -17,737,946 against DKK'000 -338 for the period 01.01.18 - 31.12.18. The balance sheet shows equity of DKK 45,298,695.

As described in more detail in the accounting policies used, after dialogue with the Danish Business Authority, the group has changed the recognition of rent discounts in the start-up years (graduated lease).

The Management considers the net profit for the year to be less satisfactory.

Information on going concern

Efter udbruddet af COVID-19 og de begrænsninger, som regeringen har pålagt, har koncernen oplevet en betydelig nedgang i hotelaktiviteterne i 2020. Som en konsekvens er selskabets likviditet meget stram i 2020. Virksomhedens evne til at fortsætte driften afhænger af en række begivenheder og forhold, blandt andet et vellykket resultat af de aktuelle forhandlinger om fremtidig finansiering, prævalens af COVID-19, det tidsmæssige omfang af begrænsninger, der påvirker forretningsaktiviteter, økonomiske hjælpepakker og den hastighed, hvormed økonomien genoprettes efter COVID-19.

Selskabet har foretaget omkostningsreduktioner og anvendt de danske kompensationsordninger til lønkomensation og komensation for faste omkostninger og forventer fortsat at bruge ordninger til rådighed. Baseret på tilgængelige kompensationsordninger og muligheder for at foretage yderligere omkostningsreduktion og opnå yderligere finansiering, mener ledelsen, at disponible midler og det forventede provenu af lånet vil være tilstrækkeligt op til og efter 31. december 2020. Ledelsen afleverer derfor årsrapporten på basis af fortsatte operationer. Ledelsen erkender dog, at der er væsentlige usikkerheder relateret til begivenheder eller forhold, der kan skabe væsentlig tvivl om selskabets evne til at fortsætte sin drift.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er COVID-19 krisen indtruffet. Effekten af denne kan ikke opgøres endeligt på nuværende tidspunkt. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Following the outbreak of COVID-19 and the restrictions imposed by the government, the Group has experienced a significant slowdown in hotel activities in 2020. As a result the Company's liquidity is very tight in 2020. The Company's ability to continue operations depends on a number of event and conditions, among other; a successful outcome of the current negotiations of future financing, the prevalence of COVID-19, the temporal extent of restrictions that affect business activities, economic aid packages, and the speed at which the economy recovers after COVID-19.

The Company has made cost reductions and used the Danish compensation schemes for salary compensation and fixed cost compensation and expects to continue to use schemes available. Based on available compensation schemes and possibilities to make further cost reduction and obtain further financing, Management considers that the available funds and the expected proceeds of loan, will be adequately up to and beyond 31 December 2020. Management therefore submits the annual report on the basis of continued operations. However, Management recognizes that there are material uncertainties related to events or conditions that may cast significant doubt on the entity's ability to continue as a going concern.

Subsequent events

After the end of the financial year, the COVID-19 crisis occurred. The effect of this cannot be finally determined at this time. In addition, no important events have occurred.

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2019 DKK	2018 DKK '000
	Nettoomsætning Revenue	26.031.325	19.888
	Andre driftsindtægter Other operating income	0	25
	Andre eksterne omkostninger Other external expenses	-9.241.488	-4.210
	Bruttofortjeneste Gross profit	16.789.837	15.703
3	Personaleomkostninger Staff costs	-19.912.615	-13.298
	Resultat før af- og nedskrivninger Profit/loss before depreciation, amortisation, write-downs and impairment losses	-3.122.778	2.405
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation and impairments losses of intangible assets and property, plant and equipment	-581.455	-410
	Resultat før finansielle poster Profit/loss before net financials	-3.704.233	1.995
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	-14.846.434	-1.801
5	Andre finansielle indtægter Financial income	1.035.293	268
6	Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-1.020.234	-371
	Resultat før skat Profit/loss before tax	-18.535.608	91
7	Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	797.662	-429
	Årets resultat Loss for the year	-17.737.946	-338
	Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	0	-2.805
	Overført resultat Retained earnings	-17.737.946	2.467
	I alt Total	-17.737.946	-338

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
ASSETS		DKK	DKK '000
Note			
	Erhvervede rettigheder Acquired rights	1.192.212	294
8	Immaterielle anlægsaktiver i alt Total intangible assets	1.192.212	294
	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	90.768	107
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	604.800	660
9	Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	695.568	767
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	8.252.993	4.624
11	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	16.399.633	10.799
11	Deposita Deposits	644.903	641
	Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	25.297.529	16.064
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	27.185.309	17.125
	Fremstillede varer og handelsvarer Manufactured goods and goods for resale	56.331	74
	Varebeholdninger i alt Total inventories	56.331	74
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	347.193	76
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	9.631.326	5.938
	Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	676.101	0
	Andre tilgodehavender Other receivables	855.613	708
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	403.400	342
12	Tilgodehavender i alt Total receivables	11.913.633	7.064
	Likvide beholdninger Cash	15.672.690	0
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	27.642.654	7.138
	Aktiver i alt Total assets	54.827.963	24.263

PASSIVER		31.12.19	31.12.18
EQUITY AND LIABILITIES		DKK	DKK '000
Note			
	Selskabskapital Share capital	670.000	500
	Overført resultat Retained earnings	44.628.695	6.588
	Egenkapital i alt Total equity	45.298.695	7.088
	Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	0	122
	Hensatte forpligtelser i alt Total provisions	0	122
13	Anden gæld Other payables	575.084	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	575.084	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter Payables to other credit institutions	0	6.019
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	777.299	2.376
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	4.905.529	4.693
	Selskabsskat Income taxes	0	408
	Anden gæld Other payables	3.271.356	3.557
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	8.954.184	17.053
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	9.529.268	17.053
	Passiver i alt Total equity and liabilities	54.827.963	24.263
14	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
15	Nærtstående parter Related parties		

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium	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
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	2.805.584		6.391.046	9.696.630
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl Net effect of correction of material errors	0	0	0		-2.273.623	-2.273.623
Korrigeret saldo pr. 01.01.18 Adjusted balance as at 01.01.18	500.000	0	2.805.584		4.117.423	7.423.007
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	-2.805.584		2.467.454	-338.130
Saldo pr. 31.12.18 Balance as at 31.12.18	500.000	0	0		6.587.903	7.087.903

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Overkurs ved emission Share premium	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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 Statement of changes in equity for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19 Balance as at 01.01.19	500.000	0	0	0	6.587.903	7.087.903
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	0	0	-53.002	-53.002
Kapitalforhøjelse Capital increase	170.000	55.831.740	0	0	0	56.001.740
Overførsler til/fra andre reserver Transfers to/from other reserves	0	-55.831.740	0	0	55.831.740	0
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	0	-17.737.946	-17.737.946
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	670.000	0	0	0	44.628.695	45.298.695

1. Oplysninger om fortsat drift

Information as regards going concern

Efter udbruddet af COVID-19 og de begrænsninger, som regeringen har pålagt, har koncernen oplevet en betydelig nedgang i hotelaktiviteterne i 2020. Som en konsekvens er selskabets likviditet meget stram i 2020. Virksomhedens evne til at fortsætte driften afhænger af en række begivenheder og forhold, blandt andet et vellykket resultat af de aktuelle forhandlinger om fremtidig finansiering, prævalens af COVID-19, det tidsmæssige omfang af begrænsninger, der påvirker forretningsaktiviteter, økonomiske hjælpepakker og den hastighed, hvormed økonomien genoprettes efter COVID-19.

Selskabet har foretaget omkostningsreduktioner og anvendt de danske kompensationsordninger til lønkomensation og komensation for faste omkostninger og forventer fortsat at bruge ordninger til rådighed. Baseret på tilgængelige kompensationsordninger og muligheder for at foretage yderligere omkostningsreduktion og opnå yderligere finansiering, mener ledelsen, at disponible midler og det forventede provenu af lånet vil være tilstrækkeligt op til og efter 31. december 2020. Ledelsen afleverer derfor årsrapporten på basis af fortsatte operationer. Ledelsen erkender dog, at der er væsentlige usikkerheder relateret til begivenheder eller forhold, der kan skabe væsentlig tvivl om selskabets evne til at fortsætte sin drift.

Following the outbreak of COVID-19 and the restrictions imposed by the government, the Group has experienced a significant slowdown in hotel activities in 2020. As a result the Company's liquidity is very tight in 2020. The Company's ability to continue operations depends on a number of event and conditions, among other; a successful outcome of the current negotiations of future financing, the prevalence of COVID-19, the temporal extent of restrictions that affect business activities, economic aid packages, and the speed at which the economy recovers after COVID-19.

The Company has made cost reductions and used the Danish compensation schemes for salary compensation and fixed cost compensation and expects to continue to use schemes available. Based on available compensation schemes and possibilities to make further cost reduction and obtain further financing, Management considers that the available funds and the expected proceeds of loan, will be adequately up to and beyond 31 December 2020. Management therefore submits the annual report on the basis of continued operations. However, Management recognizes that there are material uncertainties related to events or conditions that may cast significant doubt on the entity's ability to continue as a going concern.

2. Efterfølgende begivenheder

Subsequent events

Efter regnskabsårets afslutning er COVID-19 krisen indtruffet. Effekten af denne kan ikke opgøres endeligt på nuværende tidspunkt. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

After the end of the financial year, the COVID-19 crisis occurred. The effect of this cannot be finally determined at this time. In addition, no important events have occurred.

	2019 DKK	2018 DKK '000
3. Personaleomkostninger		
Staff costs		
Lønninger Wages and salaries	17.873.636	11.649
Pensioner Pensions	1.283.595	947
Andre omkostninger til social sikring Other social security costs	286.006	203
Andre personaleomkostninger Other staff costs	469.378	499
I alt Total	19.912.615	13.298
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året Average number of employees during the year	37	28

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Income from equity investments in group enterprises

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	-14.846.434	-1.801
I alt Total	-14.846.434	-1.801

	2019 DKK	2018 DKK '000
5. Finansielle indtægter		
Financial income		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	1.026.673	268
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	8.620	0
I alt Total	1.035.293	268

6. Finansielle omkostninger
Financial expenses

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	116.107	127
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	810.130	184
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	75.143	33
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	18.854	27
I alt Total	1.020.234	371

7. Skat af årets resultat
Tax on profit or loss for the year

Årets aktuelle skat Current tax for the year	0	408
Årets regulering af udskudt skat Adjustment of deferred tax for the year	-797.662	21
I alt Total	-797.662	429

8. Immaterielle anlægsaktiver
Intangible assets

Beløb i DKK Figures in DKK	Erhvervede rettigheder Acquired rights
Kostpris pr. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	851.735
Tilgang i året Additions during the year	1.034.746
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	1.886.481
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19 Amortisation and impairment losses as at 01.01.19	-557.655
Afskrivninger i året Amortisation during the year	-136.614
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19 Amortisation and impairment losses as at 31.12.19	-694.269
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	1.192.212

9. Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Indretning af le- jede lokaler Leasehold improvements	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment
Kostpris pr. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	110.500	1.594.333
Tilgang i året Additions during the year	0	377.558
Afgang i året Disposals during the year	0	-14.795
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	110.500	1.957.096
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19 Depreciation and impairment losses as at 01.01.19	-3.946	-933.514
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-15.786	-429.056
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of depreciation of and impairment losses on disposed assets	0	10.274
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19 Depreciation and impairment losses as at 31.12.19	-19.732	-1.352.296
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	90.768	604.800

10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Equity investments in group enterprises

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises
Kostpris pr. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	5.889.569
Tilgang i året Additions during the year	18.427.174
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	24.316.743
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19 Depreciation and impairment losses as at 01.01.19	-1.265.998
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	-53.002
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	-14.846.434
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender Negative equity value impaired in receivables	101.684
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19 Depreciation and impairment losses as at 31.12.19	-16.063.750
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	8.252.993

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

Navn og hjemsted: Name and registered office:	Ejerandel Ownership interest	Egenkapital DKK Equity DKK	Årets resultat DKK Net profit/loss for the year DKK	Indregnet værdi DKK Recognised value DKK
Dattervirksomheder: Subsidiaries:				
Zleep Hotel Aarhus ApS, Høje Taastrup	100%	1.947.730	395.228	1.947.730
Zleep Hotel Kolding ApS, Høje Taastrup	100%	50.000	-384.753	50.000
Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Høje Taastrup	100%	80.000	-848.364	80.000
Zleep Hotel Roskilde ApS, Høje Taastrup	100%	1.475.743	764.560	1.475.743
Zleep Hotel Ishøj ApS, Høje Taastrup	100%	810.787	587.322	810.787
Zleep Hotel Aalborg ApS, Høje Taastrup	100%	50.000	-3.344.131	50.000
Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS, Høre Taastrup	100%	50.000	-2.595.627	50.000
Zleep Hotel Lyngby ApS, Høje Taastrup	100%	50.000	-185.665	50.000
Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS, København	100%	-101.684	-141.684	-101.684
Zleep Hotels AB, Sverige	100%	37.036	-9.093.320	3.738.735

11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt
Other non-current financial assets

Beløb i DKK Figures in DKK	Deposita Deposits
Kostpris pr. 01.01.19 Cost as at 01.01.19	640.677
Tilgang i året Additions during the year	5.627
Afgang i året Disposals during the year	-1.401
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	644.903
	31.12.19 31.12.18 DKK DKK '000

12. Tilgodehavender
Receivables

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb Receivables which fall due for payment more than 1 year after the end of the financial year	16.399.633	10.799
---	------------	--------

13. Langfristede gældsforpligtelser**Long-term payables**

	Gæld i alt 31.12.19 DKK Total payables at 31.12.19 DKK	Gæld i alt 31.12.18 DKK '000 Total payables at 31.12.18 DKK '000
Anden gæld Other payables	575.084	0
I alt Total	575.084	0

14. Eventualforpligtelser**Contingent liabilities***Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på mellem 35 og 40 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 36, i alt t.DKK 1.339.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med fast leje som er uopsigelig indtil perioden 30. november 2021 henholdsvis 1. januar 2034. Forpligtelsen udgør i alt t.DKK 53.149.

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkautitioner for tilknyttede virksomheders huslejeforpligtelser til tredjemand. Kautitionerne er henholdsvis ulimiteret eller maksimeret til mellem 1 og 5 års forpligtelse, og består af både fast og indtjeningsbaseret leje. Tilknyttede virksomheders huslejeforpligtelse, som selskabet har kautioneret for, udgør på balancedagen t.DKK 396.424, ved samme aktivitet som i 2019.

Lease commitments

The Company has concluded lease agreements with terms to maturity of 35 to 40 months, and an average amount of DKK 36k, total DKK 1,339k.

The Company has concluded rent agreements with fixed rent which cannot be terminated until the period 30 November 2021 and 1 January 2034. The total obligation amounts to DKK 53,149k.

Recourse guarantee commitments

The Company has given a third party liability for the subsidiaries rent obligations. The liability for rent agreements are either unlimited or maximised to between 1 and 5 years obligation, and consist of both fixed and revenue based rent. The Company's liability for the group enterprises' obligation amounts to DKK 396,424k at the balance sheet date, at the same activity as in 2019.

14. Eventualforpligtelser - fortsat -
Contingent liabilities - continued -*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har afgivet støtteerklæringer frem til 01.01.2021 for datterselskaberne Zleep Hotel Aalborg ApS, Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Ishøj ApS, Zleep Hotel Lyngby ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS og Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS.

Other contingent liabilities

The Company has given a letter of support valid until 01.01.2021 for its subsidiaries Zleep Hotel Aalborg ApS, Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Ishøj ApS, Zleep Hotel Lyngby ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS and Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS.

15. Nærtstående parter
Related parties

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moder-virksomheden Steigenberger Hotels AG, Germany.

The Company is included in the consolidated financial statements of the parent Steigenberger Hotels AG, Germany.

16. Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Steigenberger Hotels AG, Germany, registreringsnummer HRB 25755, der udarbejder koncernregnskab.

GENERAL

The Annual Report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B.

In accordance with section 112 of the Danish Financial Statements Act, the Company has not prepared consolidated Financial Statements. The Company is a subsidiary of Steigenberger Hotels AG, Germany, business registration number HRB 25755, which prepares consolidated Financial Statements.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -
Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret indregning, måling og præsentation på følgende områder:

Ændring af regnskabspraksis i en dattervirksomhed

Efter dialog med Erhvervsstyrelsen har koncernen ændret indregningen af lejerabat ved indgåelse af huslejekontrakter. Ved indgåelse af lejekontrakter er der kutyme for at udlejer, i starten af lejeperioden, giver en huslejerabat for at tilpasse lejen til den lavere belægningsprocent, som nystartet hoteller har ved opstart. Tidligere blev disse rabatter indtægtsført i "rabatåret" for at afdække den lavere indtjening i opstarten. Nu udskydes indregningen af rabatterne, og indregnes over huslejekontraktens løbetid. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed. Ændringen vedrører dattervirksomhederne Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Ishøj ApS og Zleep Hotel Copenhagen City ApS.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.12.19 negativt påvirket af ændringen med t.DKK 887. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2019 på t.DKK 139. Pr. 31.12.19 reduceres egenkapitalen med t.DKK 887, og balancesummen forøges med t.DKK 536.

Change in accounting policies

The Company has changed recognition, measurement and presentation in the following areas:

Change in the accounting policies of a subsidiary

Following a dialogue with the Danish Business Authority, the group has changed the recognition of rent discounts when concluding rental contracts. When concluding leases, it is customary for the landlord, at the beginning of the rental period, to provide a rent discount to adjust the rent to the lower occupancy rate that newly started hotels have at start-up. Previously, these discounts were recognized as income in the "discount year" to cover the lower earnings in the start-up. The recognition of the discounts is now deferred and recognized over the term of the rental contract. The comparative figures have been restated in accordance with the new accounting policy. The change is concerning the subsidiaries Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Ishøj ApS and Zleep Hotel Copenhagen City ApS.

As at 31.12.19, equity investments in subsidiaries are negatively impacted by the change by DKK 887k. The change in accounting policy has a positive impact of DKK 139k on the net profit or loss for 2019. As at 31.12.19, equity is reduced by DKK 887k and the balance sheet total is increased by DKK 536k.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -*Præsentation af indtægter/omkostninger i resultatopgørelsen*

Selskabet har foretaget reklassifikation af indtægter/omkostninger i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede praksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat, egenkapital og balancesum.

Sammenligningstal for 2018 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en positiv påvirkning af årets resultat før skat for 2019 med t.DKK 139. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 0, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.DKK 139. Pr. 31.12.19 reduceres egenkapitalen med t.DKK 887, og balancesummen forøges med t.DKK 536.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Presentation of income/expenses in the income statement

The Company has reclassified income/expenses in the income statement as Management believes that this will provide a fairer presentation. Comparative figures have been restated in accordance with the new accounting policy. The change in accounting policy has no impact on the net profit or loss for the year, equity or balance sheet total.

Comparative figures for 2018 have been restated in accordance with the new accounting policies in the balance sheet, income statement and notes. The accumulated effect of the change in accounting policies at the beginning of the financial year have been recognised in equity. The tax effect of the change has also been recognised directly in equity.

The change in accounting policies have a positive impact of DKK 139k on the profit or loss before tax for 2019. Tax for the year resulting from the change in accounting policies amounts to DKK 0k, after which the net profit or loss for the year is increased by DKK 139k. As at 31.12.19, equity is reduced by DKK 887k and the balance sheet total is increased by DKK 536k.

Except for the areas mentioned above, the accounting policies have been applied consistently with the previous year.

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

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 som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for

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.

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 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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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.

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.

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

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser 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.

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 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.

16. 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 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	0
Indretning af lejede lokaler	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	0
Leasehold improvements	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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Income from equity investments in group enterprises

For equity investments in subsidiaries, 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.

Income from equity investments in subsidiaries also comprises gains and losses on the sale of equity investments.

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.

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.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

The Company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises. The parent is the administration company for the joint taxation and thus settles all income tax payments with the tax authorities.

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.

16. 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

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabs-mæssige indre værdi, opgjort efter moder-virksomhedens 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 recognised and measured 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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

- **Nettoomsætning:** Indtægter vedrørende udlejning af værelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelse leveres. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Equity investments in subsidiaries with a negative carrying amount are measured at DKK 0. Receivables that are considered part of the combined investment in the enterprises in question are impaired by any remaining negative equity value. Other receivables from such enterprises are impaired to the extent that such receivables are considered uncollectible. Provisions to cover the remaining negative equity value are recognised only to the extent that the Company has a legal or constructive obligation to cover the liabilities of the enterprise in question.

Gains or losses on the divestment of subsidiaries are determined as the difference between the divestment consideration and the carrying amount of net assets at the time of sale, including non-amortised goodwill, as well as the expected costs of divestment or discontinuation. Gains and losses are recognised in the income statement under income from equity investments.

The proportionate share of the equity value of subsidiaries is determined according to the accounting policies of the enterprise, which are stated in the other sections and also comprise the following:

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

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

- 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.
- 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.

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 nettosalgpris 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.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Varebeholdninger**

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

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

Nettorealiseringsværdien 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.

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.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Periodeafgrænsningsposter**

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes 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.

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.

Equity

The net revaluation of equity investments in subsidiaries is recognised 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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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 beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). 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.

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.

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

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates 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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

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

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