

**Generator Hostel Copenhagen  
A/S**

**Adelgade 5-7, 1304 København K**

**CVR-nr. 32 77 80 97**

**Central Business Registration no. 32 77 80 97**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

**Annual Report for the period  
1 January - 31 December 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16/05 2018

*The Annual Report was presented  
and adopted at the Annual General  
Meeting of the Company on 16/05*

*31 May 2018*



Dirigent  
Chairman of the Meeting

LARS BRUUN

## Indholdsfortegnelse Contents

	<b>Side Page</b>
<b>Påtegninger</b> <i>Statements</i>	
Ledespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab</b> <i>Financial statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income statement 1 January - 31 December</i>	9
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	14
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	15
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	19

### **Disclaimer**

*The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.*

**Ledelsespåtegning**  
**Statement by management on the annual report**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Generator Hostel Copenhagen A/S.

The supervisory and executive boards have today discussed and approved the annual report of Generator Hostel Copenhagen A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2016 and of the results of the the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

In our opinion, Management's review includes a fair review of the matters dealt with in the Management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved at the annual general meeting.

København, den 16. maj 2018  
Copenhagen, 16 May 2018

**Direktion**  
**Board of Executives**

Sven Martin Christopher Alm

**Bestyrelse**  
**Board of Directors**

Paul Slimming  
formand  
chairman

Lars Ulrik Bruun

Sven Martin Christopher Alm

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent auditor's report*

**Til kapitalejeren i Generator Hostel  
Copenhagen A/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Generator Hostel Copenhagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 årsregnskabet". 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 Generator Hostel  
Copenhagen A/S**

### **Opinion**

We have audited the financial statements of Generator Hostel Copenhagen A/S for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 december 2017 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **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*

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

### **Management's responsibilities 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:

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- 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.

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.

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

### Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

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.

Based on the work we have performed, we conclude that 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 of management's review.

København, den 16. maj 2018  
*Copenhagen, 16 May 2018*

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91  
*CVR no. 35 25 76 91*

  
Hamjanz Turan  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32779  
*MNE no. mne32779*



**Selskabsoplysninger**  
*Company details*

**Selskabet**  
*The company*

Generator Hostel Copenhagen A/S  
Adelgade 5-7  
1304 København K

CVR-nr.: 32 77 80 97  
*CVR no.:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
*Reporting period: 1 January - 31 December 2017*

Stiftet: 1. februar 2010  
*Incorporated: 1 February 2010*

Hjemsted: København  
*Domicile: Copenhagen*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Paul Slimming, formand (chairman)  
Lars Ulrik Bruun  
Sven Martin Christopher Alm

**Direktion**  
*Board of Executives*

Sven Martin Christopher Alm

**Revision**  
*Auditors*

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## **Ledelsesberetning** **Management's review**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom og at drive hostel samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### **Business activities**

The Company's objective is to own real estate, to run a hostel and to carry on other related activities.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 8.161.744, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 145.168.898.

### **Business review**

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of kr. 8.161.744, and the balance sheet at 31 December 2017 shows equity of kr. 145.168.898.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Significant events occurring after end of reporting period**

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**  
**Income statement 1 January - 31 December**

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b> <i>Gross profit</i>		<b>39.344.781</b>	<b>41.613.407</b>
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	1	-14.371.279	-13.287.496
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> <i>Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization</i>		<b>24.973.502</b>	<b>28.325.911</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver <i>Depreciation and impairment of land and buildings, plant and equipment</i>		-8.207.623	-5.403.288
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>16.765.879</b>	<b>22.922.623</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	54.536	34.808
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	3	-5.700.772	-7.077.832
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>11.119.643</b>	<b>15.879.599</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	4	-2.957.899	-4.362.838
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>8.161.744</b>	<b>11.516.761</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend for the year</i>		0	21.981.945
Overført til øvrige lovpligtige reserver <i>Transferred to other statutory reserves</i>		-2.305.012	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		10.466.756	-10.465.184
		<b>8.161.744</b>	<b>11.516.761</b>

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>			
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>	5	312.294.940	272.545.104
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>	5	7.581.432	3.624.103
Materielle anlægsaktiver under udførelse <i>Property, plant and equipment in progress</i>	5	0	1.900.659
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Tangible assets</i>		<u>319.876.372</u>	<u>278.069.866</u>
Deposita <i>Deposits</i>		0	143.631
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<u>0</u>	<u>143.631</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total fixed assets</i>		<u>319.876.372</u>	<u>278.213.497</u>

**Balance 31. december (Fortsat)**  
**Balance sheet 31 December (Continued)**

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
Færdigvarer og handelsvarer		564.091	263.816
<i>Finished goods and goods for resale</i>			
<b>Varebeholdninger</b>		<u>564.091</u>	<u>263.816</u>
<i>Stocks</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.642.445	1.661.813
<i>Trade receivables</i>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		147.010	0
<i>Receivables from group entities</i>			
Andre tilgodehavender		61.847	638
<i>Other receivables</i>			
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	52.000
<i>Receivable from shareholders and Management</i>			
Selskabsskat		51.414	0
<i>Corporation tax</i>			
Periodeafgrænsningsposter		996.705	1.218.453
<i>Prepayments</i>			
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.899.421</u>	<u>2.932.904</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>1.438.424</u>	<u>13.237.844</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.901.936</u>	<u>16.434.564</u>
<i>Current assets total</i>			
<b>Aktiver i alt</b>		<u>324.778.308</u>	<u>294.648.061</u>
<i>Assets total</i>			

**Balance 31. december**  
**Balance sheet 31 December**

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Liabilities and equity</i>			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
<i>Share capital</i>			
Reserve for opskrivninger		114.868.430	80.905.906
<i>Revaluation reserve</i>			
Overført resultat		29.700.468	19.233.708
<i>Retained earnings</i>			
<b>Egenkapital</b>		<u>145.168.898</u>	<u>100.739.614</u>
<i>Total equity</i>			
Hensættelse til udskudt skat		31.607.380	21.118.034
<i>Provision for deferred tax</i>			
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>31.607.380</u>	<u>21.118.034</u>
<i>Total provisions</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	114.226.088
<i>Mortgage loans</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		135.752.641	41.423.279
<i>Payables to group entities</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<u>135.752.641</u>	<u>155.649.367</u>
<i>Long-term debt</i>			

**Balance 31. december (Fortsat)**  
**Balance sheet 31 December (Continued)**

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Liabilities and equity</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	0	6.278.884
<i>Short-term part of lon-term debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.441.404	2.703.690
<i>Trade payables</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		720.203	94.953
<i>Payables to group entities</i>			
Selskabsskat		2.047.727	1.110.976
<i>Corporation tax</i>			
Anden gæld		5.513.236	4.645.181
<i>Other payables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		2.526.819	2.307.362
<i>Deferred income</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.249.389</b>	<b>17.141.046</b>
<i>Short-term debt</i>			
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>148.002.030</b>	<b>172.790.413</b>
<i>Debt total</i>			
<b>Passiver i alt</b>		<b>324.778.308</b>	<b>294.648.061</b>
<i>Liabilities and equity total</i>			
Leje- og leasingforpligtelser	7		
<i>Rental agreements and lease commitments</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
<i>Charges and securities</i>			

## Egenkapitaloppgørelse

### Equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Reserve for op- skrivninger <i>Revaluation reserve</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	600.000	80.905.906	19.233.712	100.739.618
Årets opskrivning <i>Revaluation for the year</i>	0	36.267.536	0	36.267.536
Opløsning af tidligere års opskrivning <i>Dissolution of previous years' revaluation</i>	0	-2.305.012	0	-2.305.012
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	10.466.756	10.466.756
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>600.000</b>	<b>114.868.430</b>	<b>29.700.468</b>	<b>145.168.898</b>



**Noter til årsrapporten**  
**Notes to the Annual Report**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
<i>Staff costs</i>		
Lønninger	13.108.915	12.203.129
<i>Wages and salaries</i>		
Andre omkostninger til social sikring	551.263	440.634
<i>Other social security costs</i>		
Andre personaleomkostninger	711.101	643.733
<i>Other staff costs</i>		
	<u>14.371.279</u>	<u>13.287.496</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>38</u>	<u>35</u>
<i>Average number of employees</i>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
<i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter	54.536	0
<i>Other financial income</i>		
Kursreguleringer	0	34.808
<i>Exchange adjustments</i>		
	<u>54.536</u>	<u>34.808</u>

**Noter til årsrapporten**  
**Notes to the Annual Report**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial costs</i>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.320.715	2.610.699
<i>Interest paid to subsidiaries</i>		
Andre finansielle omkostninger	4.302.510	4.412.597
<i>Other financial costs</i>		
Kursreguleringer	77.547	0
<i>Exchange adjustments</i>		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	54.536
<i>Fair value adjustments of financial instrumentations</i>		
	<u><b>5.700.772</b></u>	<u><b>7.077.832</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets aktuelle skat	2.047.727	2.708.024
<i>Current tax for the year</i>		
Årets udskudte skat	910.172	1.654.814
<i>Deferred tax for the year</i>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.597.049
<i>Adjustment of tax concerning previous years</i>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	1.597.049
<i>Adjustment of deferred tax concerning previous years</i>		
	<u><b>2.957.899</b></u>	<u><b>4.362.838</b></u>

## Noter til årsrapporten Notes to the Annual Report

### 5 Materielle anlægsaktiver Tangible assets

	Grunde og byg- ninger <i>Land and buildings</i>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	189.593.139	11.212.814
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	6.129.520
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>189.593.139</u>	<u>17.342.334</u>
Opskrivninger 1. januar <i>Revaluations at 1 January</i>	103.725.520	0
Årets opskrivninger <i>Revaluations for the year</i>	45.846.710	0
Opskrivninger 31. december <i>Revaluations at 31 December</i>	<u>149.572.230</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar <i>Impairment losses and depreciation at 1 January</i>	20.773.555	7.650.483
Årets afskrivninger <i>Depreciation for the year</i>	6.096.874	2.110.419
Af- og nedskrivninger 31. december <i>Impairment losses and depreciation at 31 December</i>	<u>26.870.429</u>	<u>9.760.902</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>312.294.940</u></b>	<b><u>7.581.432</u></b>

## Noter til årsrapporten

### Notes to the Annual Report

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

*Long term debt*

	Gæld 1. januar <i>Debt at 1 January</i> kr.	Gæld 31. december <i>Debt at 31 December</i> kr.	Afdrag næste år <i>Payment within 1 year</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Debt after 5 years</i> kr.
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	120.504.972	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group entities</i>	41.423.279	135.752.641	0	0
	<b>161.928.251</b>	<b>135.752.641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 7 Leje- og leasingforpligtelser

*Rental agreements and lease commitments*

Selskabet har indgået en lejekontrakt om leje af lokaler. Lejekontrakten kan tidligst opsiges pr. 1. februar 2020. Lejeforpligtelserne udgør 31. december 2017 t.kr. 493.

*The Company has entered into a lease on premises. The lease is interminable until 1 February 2020. The lease commitment amounts to DKK 493k. at 31 December 2017*

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*Charges and securities*

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 203.736 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 312.295 til sikkerhed for moderselskabets mellemværende i kreditinstitut Societe Generale.

*The Company has issued mortgage deeds of a total of DKK 203.736k in investment properties as security for the parent company's debt in Societe Generale. The carrying amount of the land and buildings are DKK 312.295k at 31 December 2017.*

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

Årsrapporten for Generator Hostel Copenhagen A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

The annual report of Generator Hostel Copenhagen A/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected provisions as regards larger entities.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

### **Korrektion i henhold til årsregnskabsloven § 52**

### **Correction in regards to section 52 of the Danish Financial Statements Act**

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet for 2017 har selskabet foretaget korrektion, omfattet af årsregnskabslovens § 52. Der er i årsregnskabet for 2017 foretaget korrektion af sammenligningstal og egenkapital i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

In preparing the financial statements for 2017, the Company has made a correction subject to § 52 in the Danish Financial Statements Act. In the financial statements for 2017 there has been correction of comparative figures and equity in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Ovenstående korrektion vedrører indregning af bygning, grundet fejlagtigt valg af regnskabspraksis. Korrektionen har den konsekvens, at resultatet er reduceret med t.kr. 3.789 for regnskabsåret 2016.

The above correction relates to the recognition of buildings due to the wrong choice of accounting policies. The correction has the consequence that the result is reduced by DKK 3.789k for the financial year 2016.

### **Generelt om indregning og måling**

### **Basis of recognition and measurement**

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

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the Company and the value of the asset can be measured reliably.

## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the Company and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report is presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

### Income statement

#### Gross profit

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue, changes in inventories of finished goods and work in progress and other operating income less raw materials and consumables and other external expenses.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Revenue**

Revenue is recognised in the income statement, provided that the transfer of risk, usually on delivery to the buyer, has taken place and that the income can be measured reliably and is expected to be received.

### **Other external expenses**

Other external costs include expenses related to sale, advertising, administration, premises etc.

### **Staff costs**

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pensions, as well as other social security contributions, etc. made to the entity's employees.

### **Amortisation, depreciation and impairment losses**

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of fixed assets.

### **Financial income and expenses**

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, and foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and surcharges and allowances under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

## Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabs-skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50	år
Buildings	50	years
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7	år
Other fixtures and fittings, tools and equipment	3-7	years

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tax on profit/loss for the year

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, including changes arising from changes in tax rates, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to entries directly in equity.

### Balance sheet

#### Tangible assets

Items of tangible assets are measured at cost plus revaluation and less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life. Land is not depreciated.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use. The cost of self-constructed assets comprises direct and indirect costs of materials, components, sub-suppliers and wages.

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

Gains or losses from the disposal of property, plant and equipment are recognised in the income statement as other operating income or other operating expenses.



## Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Stocks

Stocks are measured using the FIFO method. Where the net realisable value is lower than the cost, inventories are recognised at this lower value.

### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

### Prepayments

Prepayments comprise costs incurred concerning subsequent financial years.

### Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivables are recognised in the balance sheet as the estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Adjustment is made to deferred tax resulting from elimination of unrealised intra-group profits and losses.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax adjustments resulting from changes in tax rates are recognised in the income statement, with the exception of items taken directly to equity.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Omregning af fremmed valuta**

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

### **Liabilities**

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. On subsequent recognition, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest method. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities, which include trade receivables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

### **Deferred income**

Deferred income comprises payments received concerning income in subsequent reporting years.

### **Foreign currency translation**

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign-exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency transactions are considered cash flow hedges, the value adjustments are taken directly to equity.