
Urban House Hotel ApS

c/o Moltke-Leth Advokater, Amaliegade 12, 1256
København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 63 26 54

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/4 2016

Nils Erik Sixten Lindberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Urban House Hotel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 18. april 2016

Direktion

Liia Nõu
direktør

Sören Jonas Törner

Nils Erik Sixten Lindberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Urban House Hotel ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Urban House Hotel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 18. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

James Liang
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Urban House Hotel ApS c/o Moltke-Leth Advokater Amaliegade 12 1256 København K CVR-nr.: 35 63 26 54 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Direktion	Liia Nõu Sören Jonas Törner Nils Erik Sixten Lindberg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Advokat	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1259 København K
Pengeinstitut	DNB Bank ASA Dampfærgevej 28 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet varetager driften af Urban House Hotel beliggende i Colbjørnsensgade 5, 7, 9 og 11, 1652 København V.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 508, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på TDKK 2.349.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital TDKK -2.349 er negativ. Selskabets anpartskapital forventes reetableret ved egen indtjening over en kort årrække eventuelt kombineret med en kapitalforhøjelse.

Moderselskabet Norgani Hotels AS har i en støtteerklæring til Urban House Hotel ApS erklæret at ville yde selskabet støtte, så selskabet er i stand til at fortsætte sin drift og betale sine forpligtelser frem til 31. december 2016. Der henvises til årsrapportens note 1 Going concern.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Der forventes et forbedret resultat for 2016 i forhold til 2015.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	8. januar - 31. december 2014 TDKK
Bruttofortjeneste		9.647	-1.624
Personaleomkostninger	2	-9.331	-1.803
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>-25</u>	<u>-3</u>
Resultat før finansielle poster		291	-3.430
Finansielle indtægter	4	1	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-61</u>	<u>-21</u>
Resultat før skat		231	-3.451
Skat af årets resultat	6	<u>277</u>	<u>514</u>
Årets resultat		<u>508</u>	<u>-2.937</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>508</u>	<u>-2.937</u>
		<u>508</u>	<u>-2.937</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44	54
Materielle anlægsaktiver	7	44	54
Anlægsaktiver		44	54
Varebeholdninger		176	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.777	740
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		898	0
Andre tilgodehavender		0	441
Udskudt skatteaktiv		0	514
Periodeafgrænsningsposter		211	295
Tilgodehavender		5.886	1.990
Likvide beholdninger		279	0
Omsætningsaktiver		6.341	1.990
Aktiver		6.385	2.044

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		80	80
Overført resultat		-2.429	-2.937
Egenkapital	8	-2.349	-2.857
Kreditinstitutter		203	2.634
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.948	434
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.369	1.162
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	226
Selskabsskat		57	0
Anden gæld		5.157	445
Kortfristede gældsforpligtelser		8.734	4.901
Gældsforpligtelser		8.734	4.901
Passiver		6.385	2.044
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets egenkapital TDKK -2.349 er negativ. Selskabets anpartskapital forventes reetableret ved egen indtjening over en kort årrække eventuelt kombineret med en kapitalforhøjelse.

Moderselskabet Norgani Hotels AS har i en støtteerklæring til Urban House Hotel ApS erklæret at ville yde selskabet støtte, så selskabet er i stand til at fortsætte sin drift og betale sine forpligtelser frem til 31. december 2016.

	2015 TDKK	8. januar - 31. december 2014 TDKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	8.751	1.679
Andre omkostninger til social sikring	193	25
Andre personaleomkostninger	387	99
	9.331	1.803
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	27	4

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	25	3
	25	3

4 Finansielle indtægter

Vautakursgevinster	1	0
	1	0

Noter til årsregnskabet

	2015 TDKK	8. januar - 31. december 2014 TDKK
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	55	18
Valutakurstab	6	3
	<u>61</u>	<u>21</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	57	0
Årets udskudte skat	0	-514
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-334	0
	<u>-277</u>	<u>-514</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar		58
Tilgang i årets løb		<u>15</u>
Kostpris 31. december		<u>73</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		4
Årets afskrivninger		<u>25</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>29</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>44</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. januar	80	-2.937	-2.857
Årets resultat	0	508	508
Egenkapital 31. december	80	-2.429	-2.349

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt TDKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Lejeforpligtelse

Den samlede huslejeforpligtelse overfor koncernselskab udgør:

Inden for 1 år	12.082.095
Mellem 1 og 5 år	48.328.380
Efter 5 år	48.328.380
	108.738.855

Eventualforpligtelser

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

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Hovedanpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Direktion

Liia Nou

Direktion

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Selskabets umiddelbare moderselskab er Norgani Hotels AS, Oslo.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Norgani Hotels AS.

Koncernregnskabet for Norgani Hotels AS kan rekvireres ved Norgani Hotels AS, Øvre Slottsgate 12 B, N-0157 Oslo, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo, Norge.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Pandox AB, Sweden.

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

Pandox AB

Box 5364

SE 102 49 Stockholm, Sverige

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Urban House Hotel ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens sædvanlige aktiviteter, herunder til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede selskaber fordeles mellem overskuds- underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 - 10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.