

Urban House Hotel ApS

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

CVR-nr. 35 63 26 54

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2017.

Nils Erik Sixten Lindberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Urban House Hotel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. juni 2017

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Jonas Sören Törner

Lia Nõu

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Urban House Hotel ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret regnskabet for Urban House Hotel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, 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 12. juni 2017

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 A/S Amaliegade 12 1256 København K
	CVR-nr.: 35 63 26 54 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nils Erik Sixten Lindberg Jonas Sören Törner Liia Nõu
Revision	PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Bankforbindelse	DNB Bank ASA Dampfærgevej 28 2100 København Ø
Advokatforbindelse	Moltke-Leth Advokater A/S Amaliegade 12 1259 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive hotel- og restaurationsvirksomhed samt anden virksomhed i forbindelse hermed efter direktionens nærmere bestemmelse.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat på 7.560 t.kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 5.211 t.kr.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er i årets løb steget fra -2.349 t.kr. til 5.211 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Lejekontrakten for hotelejendommen samt drift af hotellet er pr. 1 januar 2017 blevet overdraget til Meininger Hotel Gruppe, som vil stå for den fremtidige drift.

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

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre resultat i 2017, som følge af mindre aktivitet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	18.852	9.647
1 Personaleomkostninger	-9.118	-9.331
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-14	-25
Resultat før finansielle poster	9.720	291
3 Finansielle indtægter	1	1
4 Finansielle omkostninger	-28	-61
Resultat før skat	9.693	231
5 Skat af årets resultat	-2.133	277
Årets resultat	7.560	508
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.560	508
Disponeret i alt	7.560	508

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>48</u>	<u>44</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48</u>	<u>44</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48</u>	<u>44</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>105</u>	<u>176</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>105</u>	<u>176</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.269	4.777
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	898
	Andre tilgodehavender	68	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>250</u>	<u>211</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.587</u>	<u>5.886</u>
	Likvide beholdninger	<u>14.888</u>	<u>279</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.580</u>	<u>6.341</u>
	Aktiver i alt	<u>19.628</u>	<u>6.385</u>

Balance 31. december

	2016	2015
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80	80
Overført resultat	5.131	-2.429
7 Egenkapital i alt	<u>5.211</u>	<u>-2.349</u>
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter	0	203
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.110	1.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.037	1.369
Gæld til tilknyttede virksomheder	157	0
Selskabsskat	2.134	57
Anden gæld	2.111	5.157
Periodeafgrænsningsposter	4.868	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.417</u>	<u>8.734</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.417</u>	<u>8.734</u>
Passiver i alt	<u>19.628</u>	<u>6.385</u>
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	80	-2.429	-2.349
Årets resultat	0	7.560	7.560
	80	5.131	5.211

Noter

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	8.655	8.751
Andre personaleomkostninger	302	387
Andre omkostninger til social sikring	161	193
	<u>9.118</u>	<u>9.331</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>25</u>	<u>27</u>
2. Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	<u>14</u>	<u>25</u>
	<u>14</u>	<u>25</u>
3. Finansielle indtægter		
Valutakursgevinster	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	23	55
Valutakurstab	<u>5</u>	<u>6</u>
	<u>28</u>	<u>61</u>
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.133	57
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-334</u>
	<u>2.133</u>	<u>-277</u>

Noter

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	73
Tilgang	18
Kostpris 31. december 2016	91
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	29
Årets afskrivninger	14
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	43
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	48

7. Egenkapital

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

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Padox-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.

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Fastighets AB Prince Philip, Sverige

Hovedanpartshaver

Øvrige nærtstående parter

Jonas Sören Törner

Direktion

Nils Erik Sixten Lindberg

Direktion

Liia Nou

Direktion

Noter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Padox AB, Stockholm.

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

Padox AB

Box 5364, SE - 102 49 Stockholm, Sverige

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Urban House Hotel ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskab for 2016 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 være 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning 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- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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
---	---------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

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