

Hotel Holding ApS

Dalbergstrøget 5, 1, 2630 Taastrup
CVR-nr. / CVR no. 35 80 13 83

Årsrapport for 2018 Annual report for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.19

Peter Haaber
Dirigent

Koncernoplysninger m.v. Group information etc.	3
Koncernoversigt Group chart	4
Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors on the annual report	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	6 - 11
Ledelsesberetning Management's review	12 - 16
Resultatopgørelse Income statement	17 - 18
Balance Balance sheet	19 - 22
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	23 - 26
Koncernens pengestrømsopgørelse Consolidated cash flow statement	27 - 28
Noter Notes	29 - 60

Selskabet
The company

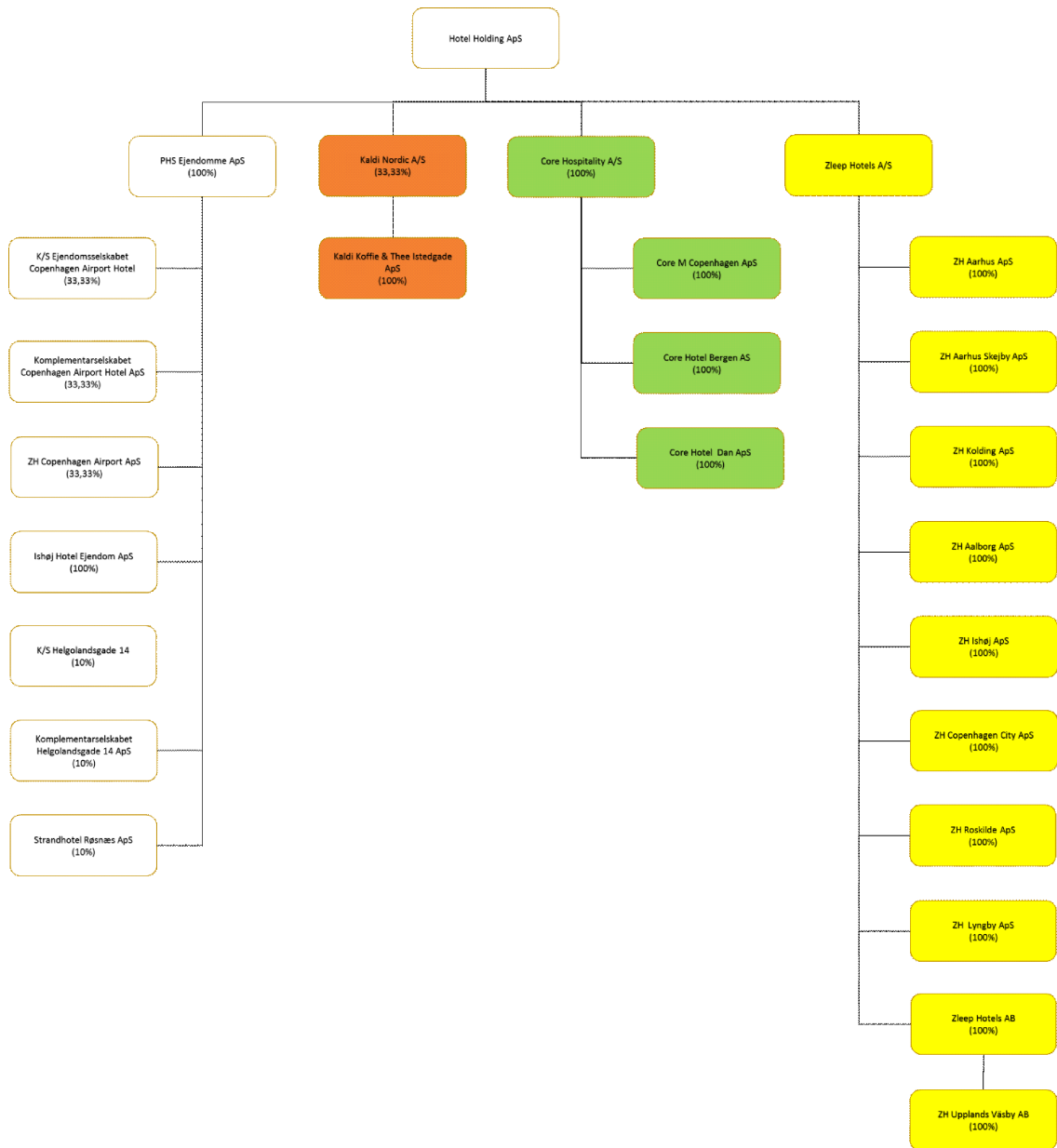
Hotel Holding ApS
Dalbergstrøget 5, 1
2630 Taastrup
Danmark
Telefon / Tel.: 70 23 56 35
Hjemsted / Registered office: Høje Taastrup
CVR-nr. / CVR no.: 35 80 13 83
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion
Executive Board

Adm direktør Peter Haaber

Revision
Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors on the annual report

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Hotel Holding ApS.

I have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.18 - 31.12.18 for Hotel Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Taastrup, den 29. maj 2019
Taastrup, May 29, 2019

Direktionen Executive Board

Peter Haaber
Adm direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

Til kapitalejerne i Hotel Holding ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt

To the capital owners of Hotel Holding ApS

Opinion

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

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

Basis for opinion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for,

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.

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

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

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

Auditor's responsibilities for the extended review of the consolidated financial statements and parent company financial statements

Our objectives are to obtain reasonable as-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

assurance about whether the consolidated financial statements and parent company 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 International Standards on Auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements and parent company financial statements.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

- 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der
- 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 consolidated financial statements and parent company financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements and parent company financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the consolidated financial statements and parent company financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements and parent company financial state-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

gives et retvisende billede heraf.

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

ments represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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

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

Statement regarding the management's review

Management is responsible for management's review.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 29. maj 2019
Soeborg, Copenhagen, May 29, 2019

Beierholm

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

Søren Piilgaard Henschel

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

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

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

Beløb i t.DKK Figures in DKK '000	2018	2017
<i>Resultat</i> <i>Profit/loss</i>		
Nettoomsætning Revenue	110.005	68.724
Bruttoresultat Gross result	44.910	27.677
Resultat før af- og nedskrivninger Profit/loss before depreciation, amortisation, write-downs and impairment losses	2.929	6.595
Resultat af primær drift Operating profit/loss	-1.585	3.291
Finansielle poster i alt Total net financials	-403	771
Årets resultat Profit/loss for the year	-2.038	3.288
<i>Balance</i> <i>Balance</i>		
Samlede aktiver Total assets	89.631	63.754
Investeringer i materielle anlægsaktiver Investments in property, plant and equipment	15.655	205
Egenkapital Equity	31.894	32.408
<i>Pengestrømme</i> <i>Cashflow</i>		
Nettopengestrømme fra: Net cash flow:		
Driften Operating activities	10.818	4.016
Investeringer Investing activities	-17.075	-6.783
Finansiering Financing activities	-134	0
Årets pengestrømme Cash flows for the year	-6.391	-2.767

Nøgletal
Ratios

	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>		
<i>Profitability</i>		
Egenkapitalens forrentning Return on equity	-6%	16%
<hr/>		
Bruttomargin Gross margin	41%	40%
<hr/>		
Overskudsgrad Profit margin	-1%	5%
<hr/>		
Aktivernes omsætningshastighed Asset turnover	1	1
<hr/>		
<i>Soliditet</i>		
<i>Equity ratio</i>		
Egenkapitalandel Equity interest	36%	51%
<hr/>		
<i>Øvrige</i>		
<i>Others</i>		
Antal medarbejdere (gns.) Number of employees (average)	114	54
<hr/>		

Definitioner af nøgletal

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets og koncernens aktiviteter består i administration og drift af hoteller under internationale hotelkæders brands via Core Hospitality A/S med tilhørende datterselskaber, samt under brandet Zleep via Zleep Hotels A/S med tilhørende datterselskaber. Endelig har selskabet ejerandele i associerede og andre selskaber via PHS Ejendomme ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -2.037.737 mod DKK 3.288.000 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.894.481.

2018 var et godt år for Hotel Holding ApS. 2018 blev igen præget af investeringer i udvikling og opbygning af en stærkere organisation, såvel i Core Hospitality A/S som i Zleep Hotels A/S. Koncernen er således klar til at håndterer flere hoteller fra 2019 og frem.

2018 blev præget af vores søgning efter kapital til Zleep Hotels A/S. Efter afslutningen af årsregnskabet, har selskabet solgt 51% af aktierne i Zleep Hotels A/S til den tyske hoteloperatør Deutsche Hospitality AG, med betydelig avance. Koncernen står således også finansielt rustet til at fortsætte ekspansionen.

Forventet udvikling

For koncernen forventes en fortsat positiv udvikling med betydelige vækstrater i 2019, idet der dog skal tages højde for at Zleep koncernen udtræder som koncernselskaber, som følge af salget

Fokus vil fortsat være på organisk vækst på det

Primary activities

The company and the group's activity is administration and management of hotels under international hotel chains brands via Core Hospitality A/S with subsidiaries, as well as under the brand Zleep via Zleep Hotels A/S with its subsidiaries. Finally, the company has associates and other investments via PHS Ejendomme ApS.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.18 - 31.12.18 shows a profit/loss of DKK -2,037,737 against DKK 3,288,000 for the period 01.01.17 - 31.12.17. The balance sheet shows equity of DKK 31,894,481.

2018 was a good year for Hotel Holding ApS. Year 2018 was again characterized by investments in developing a strong pipeline and building a stronger organization, to prepare for the new hotels coming in 2019 and beyond.

Focus in 2018 was on our search for capital. After closing the books the company's announced the sale of 51% of the shares in Zleep Hotels A/S to a German hotel operator Deutsche Hospitality AG with a considered profit. The group is thus also financially equipped to continue the expansion.

Outlook

The group anticipates a continued positive development with considerable growth rates, although it must be taking into consideration that the Zleep group will leave the group due to the sale.

The focus will continue to be on organic growth

Nordiske marked.

in the Nordic market.

Videnressourcer

Selskabet er i konstant konkurrence om at tiltrække og fastholde de bedste videnressourcer på markedet indenfor hotelservice. Koncernen har som konsekvens heraf fastansat personalet frem for indgåelse af aftaler med eksterne leverandører.

Knowledge resources

The company is in constant competition to attract and retain the best knowledge resources on the market within hotel services. As a consequence, the group has recruited staff permanently rather than entering into agreement with external suppliers.

Særlige risici

Pris-, valuta-, rente-, eller kreditrisiko

Koncernen har ikke særlige pris-, valuta-, rente- eller kreditrisiko.

Special risks

Price, currency, interest, risks or credit risks

The group has no special price, currency, interest rate or credit risks.

Eksternt miljø

Koncernen vurderes kun i begrænset omfang at påvirke miljøet. Miljømæssige forhold tages i betragtning i forhold til koncernens hotelgæster, ved indkøb og den løbende drift.

External environment

The group's impact on the environment is considered to be limited. Environmental considerations are taken into account with regard to the group's hotel guests, procurement and day-to-day operation.

Efterfølgende begivenheder

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

Subsequent events

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

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
	110.004.969	68.724	100.000	0
	Nettoomsætning			
	Revenue			
	Andre driftsindtægter	3.394.393	823	0
	Other operating income			
	Vareforbrug	-17.314.345	-9.091	0
	Cost of sales			
	Andre eksterne omkostninger	-51.174.921	-32.779	-59.200
	Other external expenses			
	Bruttoresultat	44.910.096	27.677	40.800
	Gross result			
3	Personaleomkostninger	-41.980.689	-21.082	0
	Staff costs			
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.929.407	6.595	40.800
	Profit/loss before depreciation, amortisation, write-downs and impairment losses			
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.158.317	-3.304	0
	Depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs of property, plant and equipment			
	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-355.942	0	-170.380
	Write-downs of current assets exceeding normal write-downs			
	Resultat før finansielle poster	-1.584.852	3.291	-129.580
	Profit/loss before net financials			

Resultatopgørelse

Income statement

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
4				
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	0	0	-1.732.209	3.330
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder Income from equity investments in associates	-167.000	0	-167.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver Income from other investments and receivables that are fixed assets	632.683	1.042	0	0
5 Andre finansielle indtægter Financial income	55.762	23	41.857	11
6 Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-924.135	-294	-83.304	-47
Resultat før skat Profit/loss before tax	-1.987.542	4.062	-2.070.236	3.286
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	-50.195	-774	32.499	2
Årets resultat Profit/loss for the year	-2.037.737	3.288	-2.037.737	3.288
7 Resultatdisponering Distribution of net profit				

AKTIVER ASSETS		Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000
Note					
	Erhvervede rettigheder Acquired rights	639.470	0	0	0
8	Immaterielle anlægsaktiver i alt Total intangible assets	639.470	0	0	0
	Grunde og bygninger Land and buildings	14.661.085	15.078	0	0
	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	10.044.249	3.219	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	11.786.177	6.696	0	0
9	Materielle anlægsaktiver i alt Total property, plant and equipment	36.491.511	24.993	0	0
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	0	0	32.562.554	32.770
10	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	30.395.433	28.890	0	0
10	Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments	4.185.282	3.553	0	0
11	Deposita Deposits	1.540.677	929	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	36.121.392	33.372	32.562.554	32.770
	Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	73.252.373	58.365	32.562.554	32.770
	Fremstillede varer og handelsvarer Manufactured goods and goods for resale	403.235	175	0	0
	Varebeholdninger i alt Total inventories	403.235	175	0	0

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent		
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	5.898.359	2.364	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	0	0	5.504.497	780
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder Receivables from associates	278.969	0	278.969	0
15	Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	0	0	9.213	0
	Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	552.830	0	161.286	0
	Andre tilgodehavender Other receivables	3.573.195	737	0	0
12	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	5.367.840	928	679.163	0
13	Tilgodehavender i alt Total receivables	15.671.193	4.029	6.633.128	780
	Likvide beholdninger Cash	304.223	1.185	820	281
	Omsætningsaktiver i alt Total current assets	16.378.651	5.389	6.633.948	1.061
	Aktiver i alt Total assets	89.631.024	63.754	39.196.502	33.831

PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000
Note					
14	Selskabskapital Share capital	50.000	50	50.000	50
	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	22.635.685	21.617	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	0	0	30.711.637	30.919
	Overført resultat Retained earnings	9.208.796	10.741	1.132.844	1.438
	Egenkapital i alt Total equity	31.894.481	32.408	31.894.481	32.407
15	Hensættelser til udskudt skat Provisions for deferred tax	7.631.387	7.183	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt Total provisions	7.631.387	7.183	0	0
16	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	578.730	0	0	0
16	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	0	620
16	Anden gæld Other payables	12.790.622	13.057	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	13.369.352	13.057	0	620

Note	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000
16				
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	400.000	200	0
	Short-term portion of long-term payables			0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	6.053.577	544	0
	Payables to other credit institutions			0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	464.404	363	0
	Prepayments received from customers			0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.441.156	4.450	50.000
	Trade payables			8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.804.173
	Payables to group enterprises			0
	Gæld til associerede virksomheder	315.105	0	315.105
	Payables to associates			0
	Deposita	22.500	0	0
	Deposits			0
	Selskabsskat	0	1.317	0
	Income taxes			787
	Anden gæld	11.039.062	4.232	132.743
	Other payables			9
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.735.804	11.106	7.302.021
	Total short-term payables			804
	Gældsforpligtelser i alt	50.105.156	24.163	7.302.021
	Total payables			1.424
	Passiver i alt	89.631.024	63.754	39.196.502
	Total equity and liabilities			33.831
17	Eventualforpligtelser			
	Contingent liabilities			
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
	Charges and security			
19	Nærtstående parter			
	Related parties			

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Koncern: Group:					
Egenkapitaloppgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 Statement of changes in equity for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17 Balance as at 01.01.17	50.000	3.023.968	0	7.052.614	10.126.582
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	400.000	0	0	400.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger Dissolution of revaluations in respect of previous years	0	-400.000	0	400.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	18.592.820	0	0	18.592.820
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	3.287.886	3.287.886
Saldo pr. 31.12.17 Balance as at 31.12.17	50.000	21.616.788	0	10.740.500	32.407.288

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	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	50.000	21.616.788	0	10.740.500	32.407.288
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	0	3.043	3.043
Opløsning af tidligere års opskrivninger Dissolution of revaluations in respect of previous years	0	-502.990	0	502.990	0
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	1.521.887	0	0	1.521.887
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	-2.037.737	-2.037.737
Saldo pr. 31.12.18 Balance as at 31.12.18	50.000	22.635.685	0	9.208.796	31.894.481

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Modervirksomhed:					
Parent:					
Egenkapitalopgørelse for					
01.01.17 - 31.12.17					
Statement of changes in equity for					
01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17 Balance as at 01.01.17	50.000	0	7.593.345	1.080.244	8.723.589
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	400.000	0	0	400.000
Opløsning af tidligere års opskrivninger Dissolution of revaluations in respect of previous years	0	-400.000	0	400.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	19.995.812	0	19.995.812
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	3.329.759	-41.873	3.287.886
Saldo pr. 31.12.17 Balance as at 31.12.17	50.000	0	30.918.916	1.438.371	32.407.287

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for opskrivninger Revaluation reserve	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	50.000	0	30.918.916	1.438.371	32.407.287
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	3.044	0	3.044
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	1.521.887	0	1.521.887
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	-1.732.210	-305.527	-2.037.737
Saldo pr. 31.12.18 Balance as at 31.12.18	50.000	0	30.711.637	1.132.844	31.894.481

Koncernens pengestrømsopgørelse

Consolidated cash flow statement

Note	Koncern Group	
	2018 DKK	2017 DKK '000
	-2.037.737	3.288
	Årets resultat	
	Net profit/loss for the year	
20	4.967.100	3.308
	Reguleringer	
	Adjustments	
	Forskydning i driftskapital	
	Change in working capital:	
	-228.413	-80
	Varebeholdninger	
	Inventories	
	-10.995.902	-537
	Tilgodehavender	
	Receivables	
	14.569.919	461
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	
	Trade payables	
	6.864.111	-2.110
	Andre driftsafledte gældsforpligtelser	
	Other payables relating to operating activities	
	13.139.078	4.330
	Pengestrømme fra drift før finansielle poster	
	Cash flows from operating activities before net financials	
	55.762	20
	Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	
	Interest income and similar income received	
	-921.091	-292
	Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	
	Interest expenses and similar expenses paid	
	-1.455.317	-42
	Betalt selskabsskat	
	Income tax paid	
	10.818.432	4.016
	Pengestrømme fra driften	
	Cash flows from operating activities	
	-697.125	0
	Køb af immaterielle anlægsaktiver	
	Purchase of intangible assets	
	-15.644.710	-5.374
	Køb af materielle anlægsaktiver	
	Purchase of property, plant and equipment	
	45.478	0
	Salg af materielle anlægsaktiver	
	Sale of property, plant and equipment	
	-611.903	-1.809
	Køb af finansielle anlægsaktiver	
	Purchase of investments	
	0	400
	Salg af finansielle anlægsaktiver	
	Disposal of investments	
	-167.000	0
	Køb af virksomhed	
	Acquisition of enterprise	
	-17.075.260	-6.783
	Pengestrømme fra investeringer	
	Cash flows from investing activities	

Koncernens pengestrømsopgørelse

Consolidated cash flow statement

Note	Koncern Group	
	2018 DKK	2017 DKK '000
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	-134.244	0
Pengestrømme fra finansiering Cash flows from financing activities	-134.244	0
Årets samlede pengestrømme Total cash flows for the year	-6.391.072	-2.767
Likvide beholdninger ved årets begyndelse Cash, beginning of year	1.185.738	3.448
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse Short-term payables to credit institutions, beginning of year	-544.020	-40
Likvide beholdninger ved årets slutning Cash, end of year	-5.749.354	641
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: Cash, end of year, comprises:		
Likvide beholdninger Cash	304.223	1.185
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter Short-term payables to credit institutions	-6.053.577	-544
I alt Total	-5.749.354	641

1. Efterfølgende begivenheder

Subsequent events

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

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

2. Særlige poster

Special items

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Special items are income and expenses that are special due to their size and nature. The following special items were recorded in the financial year:

	Indregnet i resultatopgørelsen under: Recognised in the income statement in:	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
		2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
Nedskrivninger på tilgodehavender (ikke normale)	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-355.942	0	-170.380	0
Write-downs of receivables (not normal)	Write-downs of current assets exceeding normal write-downs				
Nedskrivning på kapitalandele	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-167.000	0	-167.000	0
Impairment losses on equity investments	Income from equity investments in associates				
I alt Total		-522.942	0	-337.380	0

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
3. Personalemkostninger				
Staff costs				
Lønninger Wages and salaries	37.070.839	18.946	0	0
Pensioner Pensions	2.670.271	661	0	0
Andre omkostninger til social sikring Other social security costs	636.303	429	0	0
Andre personaleomkostninger Other staff costs	1.603.276	1.046	0	0
I alt Total	41.980.689	21.082	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året Average number of employees during the year	114	54	0	0

4. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Income from equity investments in group enterprises

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder Share of profit or loss of group enterprises	0	0	-1.732.209	3.330
---	---	---	------------	-------

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
5. Finansielle indtægter Financial income				
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	0	0	37.509	11
Renter, associerede virksomheder Interest, associates	4.348	0	4.348	0
Renteindtægter i øvrigt Other interest income	91	1	0	0
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	25.014	22	0	0
Valutakursgevinster Foreign exchange gains	26.309	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	55.762	23	4.348	0
I alt Total	55.762	23	41.857	11

6. Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	0	0	58.310	11
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	489.111	268	24.994	36
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	2.480	0	0	0
Valutakurstab Foreign exchange losses	17.184	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	415.360	26	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt Other financial expenses total	924.135	294	24.994	47
I alt Total	924.135	294	83.304	47

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	2018 DKK	2017 DKK '000	2018 DKK	2017 DKK '000
7. Resultatdisponering Distribution of net profit				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-1.732.210	-42
Reserve for net revaluation according to the equity method				
Overført resultat Retained earnings	-2.037.737	3.288	-305.527	3.330
I alt Total	-2.037.737	3.288	-2.037.737	3.288

8. Immaterielle anlægsaktiver Intangible assets

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

9. Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Grunde og bygninger Land and buildings	Indretning af leje- de lokaler Leasehold improvements	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment
Koncern: Group:			
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	18.760.515	4.146.719	13.326.774
Tilgang i året Additions during the year	8.800	7.602.436	8.043.571
Afgang i året Disposals during the year	0	-45.478	0
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	18.769.315	11.703.677	21.370.345
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18 Depreciation and impairment losses as at 01.01.18	-3.682.994	-740.666	-6.827.503
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-425.236	-918.762	-2.756.665
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 Depreciation and impairment losses as at 31.12.18	-4.108.230	-1.659.428	-9.584.168
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	14.661.085	10.044.249	11.786.177

10. Værdipapirer og kapitalandele

Investments

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele Other investments
Koncern: Group			
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	0	1.666.667	1.808.751
Tilgang i året Additions during the year	0	167.000	0
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	0	1.833.667	1.808.751
Opskrivninger pr. 01.01.18 Revaluations as at 01.01.18	0	27.223.230	1.743.848
Opskrivninger i året Revaluations during the year	0	1.505.536	632.683
Opskrivninger pr. 31.12.18 Revaluations as at 31.12.18	0	28.728.766	2.376.531
Nedskrivninger i året Impairment losses during the year	0	-167.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 Depreciation and impairment losses as at 31.12.18	0	-167.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	0	30.395.433	4.185.282
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18 Carrying amount in the balance sheet if revaluation to fair value had not been carried out as at 31.12.18	0	1.833.667	1.808.751

10. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -
Investments - continued -

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	Kapitalandele i associerede virksomheder Equity investments in associates	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele Other investments
Modervirksomhed: Parent:			
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	1.850.916	0	0
Tilgang i året Additions during the year	0	167.000	0
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	1.850.916	167.000	0
Opskrivninger pr. 01.01.18 Revaluations as at 01.01.18			
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	3.044	0	0
Opskrivninger i året Revaluations during the year	1.521.887	0	0
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	-1.732.209	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.18 Revaluations as at 31.12.18	30.711.638	0	0
Nedskrivninger i året Impairment losses during the year	0	-167.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18 Depreciation and impairment losses as at 31.12.18	0	-167.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18 Carrying amount as at 31.12.18	32.562.554	0	0

10. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -
Investments - continued -

Navn og hjemsted: Name and Registered office:	Ejerandel Ownership interest	Egenkapital DKK Equity	Årets resultat DKK Net profit/loss for the year	Indregnet værdi DKK Recognised value
Dattervirksomheder: Group enterprises:				
PHS Ejendomme ApS, Høje Taastrup	100%	24.908.912	805.652	24.908.912
Core Hospitality A/S, Høje Taastrup	100%	-1.569.629	-2.069.646	-1.569.629
Zleep Hotels A/S, Høje Taastrup	100%	9.223.372	-476.385	9.223.271
Associerede virksomheder: Associates				
Kaldi Nordic A/S, Høje Taastrup	33%	-170.380	-671.380	0

11. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK Figures in DKK	Deposita Deposits
Koncern: Group:	
Kostpris pr. 01.01.18 Cost as at 01.01.18	928.773
Tilgang i året Additions during the year	611.904
Kostpris pr. 31.12.18 Cost as at 31.12.18	1.540.677

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000
12. Periodeafgrænsningsposter				
Prepayments				
Forudbetalte forsikringer Prepaid insurance premiums	52.719	20	0	0
Forudbetalte kontingenter og abonnementer Prepaid membership fees and subscriptions	89.873	126	0	0
Forudbetalte huslejer Prepaid rent	139.373	0	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter Other prepayments	4.722.879	668	679.163	0
Forudbetalt varme Prepaid heat	37.359	0	0	0
Forudbetalt IT omkostninger Prepaid IT	325.637	114	0	0
I alt Total	5.367.840	928	679.163	0

13. 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	278.969	0	4.096.918	0
---	---------	---	-----------	---

14. Selskabskapital
Share capital

Selskabskapitalen består af:
The share capital consists of:

	Antal Quantity	Pålydende værdi i alt DKK Nominal value
Anpartskapital A Share capital A	15.000	15.000
Anpartskapital B Share capital B	25.000	25.000
Anpartskapital C Share capital C	10.000	10.000
I alt Total		50.000

	Koncern Group		Modervirksomhed Parent	
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK '000

15. Udskudt skat
Deferred tax

Udskudt skat pr. 01.01.18 Deferred tax as at 01.01.18	7.182.716	1.330	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen Deferred tax recognised in the income statement	465.022	247	-9.213	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen Deferred tax recognised in equity	-16.351	5.606	0	0
Udskudt skat pr. 31.12.18 Deferred tax as at 31.12.18	7.631.387	7.183	-9.213	0

16. Langfristede gældsforpligtelser

Longterm payables

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.18 DKK	Gæld i alt 31.12.17 DKK '000
	Repayment first year DKK	Outstanding debt after 5 years DKK	Total payables at 31.12.18 DKK	Total payables at 31.12.17 DKK '000
Koncern: Group:				
Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	0	0	578.730	0
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	715	0
Anden gæld Other payables	400.000	0	13.190.622	13.257
I alt Total	400.000	0	13.770.067	13.257
Modervirksomhed: Parent:				
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	0	620
I alt Total	0	0	0	620

17. Eventualforpligtelser
Contingent liabilities

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået huslejekontrakter med fast leje, som er uopsigelige indtil perioden 31. november 2021 til 1. maj 2039. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 290.796.

Leasingkontrakter indgået med tilknyttede virksomheder er indeholdt heri, kontrakten er uopsigelig frem til 31. december 2030. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 16.128.

Koncernen har endvidere indgået huslejekontrakter, som er uopsigelige indtil perioden 31. december 2024 til 16. marts 2049. Den samlede forpligtelse er afhængig af omsætningen og udgør ved samme aktivitet som 2018 t.DKK 1.055.234.

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

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

Koncernen har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 36 - 46 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 32, i alt t.DKK 1.334.

Group:

Lease commitments

The group has concluded rent agreement, which can not be terminated until the period 31 November 2021 to 1 May 2039. The total obligation amounts to minimum DKK 290,796k.

This includes lease agreements concluded with group enterprises. The contract can not be terminated until 31 December 2030. The obligation amounts to minimum DKK 16,128k.

In addition, the group has concluded rent agreements, which can not be terminated until the period 31 December 2024 to 16 March 2049. The total obligation is based on the revenue. With the same revenue as 2018, the obligation amounts to DKK 1,055.234k.

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

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

The group has concluded leasing agreements with terms to maturity of 36 - 46 months, and an average amount of DKK 32k, total DKK 1.334k.

Koncernen har indgået franchisekontrakt med en restløbetid på minimum 6 år, Ydelsen er delvist omsætningsbestemt. Ved samme aktivitet som i 2018 udgør restydelsen t.DKK 28.

The group has concluded franchise agreements with terms to maturity of at least 6 years. The payments is partly determined by the revenue. With the same activity as 2018, the commitment amounts to DKK 28k.

Kautionsforpligtelser

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

Recourse guarantee commitments

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

Koncernen har stillet efterkaution som selvskyldnerkautionist for K/S Helgolandsgade 14's gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 500. K/S Helgolandsgade 14's gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.140, hvoraf selskabet hæfter for t.DKK 500.

The group has provided a guarantee whereby the guarantor assumes primary liability if the primary guarantor cannot fulfill its obligations for K/S Helgolandsgade 14's debt to credit institutions. The guarantee is maximised at DKK 500k. K/S Helgolandsgade 14's debt to the credit institutions concerned amounts to DKK 2.140k, whereof the company is liable of DKK 500k.

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

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

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor trejdemand for Zleep Hotel Copenhagen City ApS' huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er uopsigelig indtil 1. januar 2035. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 84.998.

The group has given a third party liability for the Zleep Hotel Copenhagen City ApS' rent obligation. The rent agreement can not be terminated until expiry on 1 January 2035. The obligation amounts to minimum DKK 84.998k.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor trejdemand for Zleep Hotel Aalborg ApS' huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er uopsigelig indtil 1. marts 2039. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 116.120.

The group has given a third party liability for the Zleep Hotel Aalborg ApS' rent obligation. The rent obligation can not be terminated until expiry on 1 March 2039. The obligation amounts to minimum DKK 116.120k.

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor trejdemand for Zleep Hotel Lyngby ApS' huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen er uopsigelig indtil 1. juni 2040. Den samlede forpligtelse udgør minimum t.DKK 142.003.

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

Modervirksomheden:

Parent:

Kautionsforpligtelser

Recourse guarantee commitments

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

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

Selskabet har stillet efterkaution som selvskyldnerkautionist for K/S Helgolandsgade 14's gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 500. K/S Helgolandsgade 14's gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.140, hvoraf selskabet hæfter for t.DKK 500.

The company has provided a guarantee whereby the guarantor assumes primary liability if the primary guarantor cannot fulfill its obligations for K/S Helgolandsgade 14's debt to credit institutions. The guarantee is maximised at DKK 500k. K/S Helgolandsgade 14's debt to the credit institutions concerned amounts to DKK 2.140k, whereof the company is liable of DKK 500k.

Selskabet kautionerer for Core Hospitality A/S' gæld til Core Hotel Dan ApS på t.DKK 6.855

The company has provided a guarantee for Core Hospitality A/S' debt to Core Hotel Dan ApS. The obligation amounts to DKK 6,855k at the balance sheet date.

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 161 er indregnet som et aktiv i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af

The company is taxed jointly with the other Danish companies in the group and has joint, several and unlimited liability for income taxes and any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies. The total known tax liability for the jointly taxed companies is DKK 0k at the balance sheet date, of which DKK 161k is recognised in the balance sheet as an asset. The liability also includes any subsequent corrections to the calculated tax liability as a

ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

consequence of changes made to the jointly taxable income etc.

Selskabet har afgivet støtte erklæring til datterselskaber om at tilføre selskaberne likviditet for at sikre fortsat drift. Støtterklæringerne er maksimeret til t.DKK 5.610 og er gældende frem til perioden 31.12.2019 - 29.02.2020.

The company has declared to provide financial support to subsidiary to ensure the subsidiary continued operations. The declaration is maximized to DKK 5,610k and valid until 31.12.2019 - 29.02.2020.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Charges and security

Koncernen:

Group:

Til sikkerhed for anden gæld t.DKK 13.191. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.661

Land and buildings with a carrying amount of DKK 13,191k have been provided as security for other payables of DKK 14,661k.

Modervirksomheden:

Parent:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

The company has not provided any other security over assets.

19. Nærtstående parter Related parties

Bestemmende indflydelse
Controlling influence:

Grundlag for indflydelse
Basis of influence

Peter Haaber, Ved Toftekæret 14, 4000 Roskilde

Bestemmende indflydelse
Controlling influence

	Koncern Group	
	2018 DKK	2017 DKK '000
20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse		
Adjustments for the cash flow statement		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs	4.158.317	3.304
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger Write-down of current asset except for investments	355.942	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder Income from equity investments in associate	167.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver Income from other investments and receivables that are fixed assets	-632.683	-1.042
Finansielle indtægter Financial income	-55.762	-20
Finansielle omkostninger Financial expenses	924.091	292
Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	50.195	774
I alt Total	4.967.100	3.308

21. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for medium-sized groups and enterprises in reporting class C.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

Basis of recognition and measurement

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

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

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

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

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

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

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

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

CURRENCY

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

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

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

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

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, 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 og associerede virksomheder, 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.

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

On recognition of foreign subsidiaries and associates 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 and associates, 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.

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

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

LEASES

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

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.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

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

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.

Income from the rental of properties is recognised in the income statement for the relevant period. Revenue is measured at fair value and determined exclusive of VAT and discounts.

Other operating income

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

Cost of sales

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

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

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

	Brugs- tid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	10	0
Bygninger	10-50	0-90
Indretning af lejede lokaler	5-7	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når

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	10	0
Buildings	10-50	0-90
Leasehold improvements	5-7	0
Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	3-5	0

Land is not depreciated.

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

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

aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

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

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

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

residual value are determined when the asset is ready for use and reassessed annually.

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.

Write-downs of current assets exceeding normal write-downs

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

Income from equity investments in group enterprises and associates

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

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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Andre finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab 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.

Income from other investments and receivables that are fixed assets

Interest income, dividends, unrealised capital gains and realised gains on disposal are recognised under this item.

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.

Tax on profit/loss for the year

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

The company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises. 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.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, 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.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er

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.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment comprise land and buildings, 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.

The total cost of an asset is decomposed into separate components that are depreciated separately if the useful lives of the individual

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

forskellig.

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 og associerede virksomheder

I koncernens balance indregnes og måles associerede virksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter koncernens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt forholdsmæssige interne gevinster og tab.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i associerede virksomheder til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en DCF-model (discounted cash flow) baseret på 5-årige budgetter og en terminalværdi.

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige

components vary.

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 and associates

Associates are recognised and measured in the consolidated balance sheet according to the equity method, meaning that equity investments are measured at the proportionate share of the enterprises' equity value, determined according to the group's accounting policies, adjusted for the remaining value of positive or negative goodwill and the proportionate share of intercompany gains and losses.

Equity investments in associates are measured at fair value in the balance sheet of the parent. Revaluations and reversals thereof are recognised directly in equity. Fair value is determined based on a discounted cash flow (DCF) model based on five-year budgets and a terminal value.

Equity investments in subsidiaries are measured in the balance sheet of the parent according to the equity method, meaning that these equity investments are measured at the proportionate

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

andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.

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.

Equity investments in subsidiaries and associates 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 parent company has a legal or constructive obligation to cover the liabilities of the enterprise in question.

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.

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

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

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

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

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

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte

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

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

Inventories

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

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

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

tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

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

Prepayments

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

Other investments

Other equity investments are measured at fair value in the balance sheet. For equity investments that are traded in an active market, fair value is equivalent to the market value at the balance sheet date. Other equity investments for which fair value cannot be determined reliably are measured at cost.

Cash

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

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

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter i modervirksomhedens årsregnskab opskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

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

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på grundlag af tidli-

Equity

The proposed dividend for the financial year is recognised as a separate item in equity.

Revaluation reserve comprises in the financial statements of the parent revaluation of equity investments in associates at fair value. The revaluation reserve is measured less deferred tax and reduced by depreciation and amortisation of the revalued assets. On the disposal of the assets, the remaining amount is transferred from the revaluation reserve to retained earnings.

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

Provisions

Other provisions comprise expected expenses incidental to warranty commitments, restructuring etc. and are recognised when the company has a legal or constructive obligation at the balance sheet date and it is probable that such obligation will draw on the financial resources of the the company. Provisions are measured at net realisable value or fair value if the provision is expected to be settled over the longer term.

Warranty commitments comprise the obligation to repair defective work within the warranty period of 1-5 years. Warranty commitments are measured at net realisable value and recognised

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

gere års erfaringer med garantiarbejder.

based on previous years' experience with warranty work.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

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

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

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

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.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates in the respective countries which, according to the legislation in

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

gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Payables

Deposits recognised under liabilities comprise deposits received from lessees under the company's leases.

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.

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Prepayments received from customers

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

CASH FLOW STATEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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