

Nobis Hotel Copenhagen ApS

Niels Brocks Gade 1
1574 København V

CVR-nr. 37 59 19 98

Årsrapport for perioden 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

30. november 2017

dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	6
Årsregnskab 5. februar 2016 – 30. juni 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nobis Hotel Copenhagen ApS for perioden 5. februar 2016 – 30. juni 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 5. februar 2016 – 30. juni 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København 30. november 2017

Direktion:

Johan Olof Hyltner

Bo Dennis Johansson

Alessandro Catenacci

Bestyrelse:

Alessandro Catenacci
formand

Bo Dennis Johansson



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nobis Hotel Copenhagen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nobis Hotel Copenhagen ApS for perioden 5. februar 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 5. februar 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 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.
- 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 virksomhedens 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 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 virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

— tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

København, 30. november 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo
statsaut. revisor
MNE-nr. 34532

Nobis Hotel Copenhagen ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 37 59 19 98

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Nobis Hotel Copenhagen ApS
Niels Brocks Gade 1
1574 København V

CVR-nr: 37 59 19 98
Stiftet: 5. februar 2016
Regnskabsperiode: 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Bestyrelse

Alessandro Catenacci, formand
Bo Dennis Johansson

Direktion

Johan Olof Hyltner
Bo Dennis Johansson
Alessandro Catenacci

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Årsregnskab 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Resultatopgørelse

	Note	5. feb 2016 – 30. jun 2017
Bruttoresultat		<u>-87.221</u>
Personaleomkostninger	2	<u>-62.930</u>
Resultat af primær drift		-150.151
Finansielle omkostninger	3	<u>-17.524</u>
Resultat før skat		-167.675
Skat af årets resultat	4	<u>34.293</u>
Periodens resultat		<u><u>-133.382</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført overskud		<u>-133.382</u>
		<u><u>-133.382</u></u>

Årsregnskab 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Balance

	Note	<u>2016/17</u>
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver	5	
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>13.451.389</u>
		<u>13.451.389</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.451.389</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender		328.797
Udskudt skatteaktiv		<u>34.293</u>
		<u>363.090</u>
Likvide beholdninger		176.375
Omsætningsaktiver i alt		<u>539.465</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>13.990.854</u></u>

Årsregnskab 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Balance

	Note	<u>2016/17</u>
PASSIVER		
Egenkapital	6	
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>-133.382</u>
Egenkapital i alt		<u>-83.382</u>
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.856
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.829.782
Anden gæld		<u>133.598</u>
		<u>14.074.236</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.074.236</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>13.990.854</u></u>

Årsregnskab 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nobis Hotel Copenhagen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsåret er selskabets første, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, herunder feriepenge, pension og andre sociale omkostninger mv. til selskabets medarbejdere, undtagen refusioner fra offentlige myndigheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Materielle anlægsaktiver

Anlægsaktiver under udførelse indregnes og måles til kostpris på statusdagen. Ved ibrugtagning overføres kostprisen til den relevante gruppe af materielle anlægsaktiver.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede

Årsregnskab 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Årsregnskab 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Noter

2 Personaleomkostninger

	<u>2016/17</u>
Gager og lønninger	46.530
Pensioner	4.610
Andre omkostninger til social sikring	<u>11.790</u>
	<u>62.930</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>

3 Finansielle omkostninger

Valutakurstab	12.944
Andre finansielle omkostninger	<u>4.580</u>
	<u>17.524</u>

4 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	<u>34.293</u>
	<u>34.293</u>

Årsregnskab 5. februar 2016 – 30. juni 2017

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 5. februar 2016	13.451.389	13.451.389
Kostpris 30. juni 2017	13.451.389	13.451.389
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	13.451.389	13.451.389

6 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 5. februar 2016	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	-133.382	-133.382
Egenkapital 30. juni 2017	50.000	-133.382	-83.382

7 Eventualforpligtelser

Selskabets samlede huslejeforpligtelse udgør 278 mio. kr. Huslejen reguleres årligt. Huslejen indeksreguleres samt afhænger af udlejers omkostninger, herunder drifts, forsikrings - og vedligeholdelsesomkostninger i tilknytning til bygningen. Leasingforpligtelserne udgør samlet 13 mio. kr.