

# **Zleep Hotel Lyngby ApS**

Dalbergstrøget 5, 1., 2630 Taastrup

CVR-nr. / CVR no. 39 71 67 04

## **Årsrapport for regnskabsåret 09.07.18 - 31.12.19**

**Annual report for the financial year 09.07.18 - 31.12.19**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.09.20

Peter Haaber  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v. information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board on the annual report	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	5 - 9
Ledelsesberetning Management's review	10 - 11
Resultatopgørelse Income statement	12
Balance Balance sheet	13 - 14
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	15
Noter Notes	16 - 28

---

---

**Selskabet**

---

Zleep Hotel Lyngby ApS  
Dalbergstrøget 5, 1.  
2630 Taastrup

Hjemsted / Registered office: Høje Taastrup  
CVR-nr. / CVR no.: 39 71 67 04  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12  
1. regnskabsår / 1. financial year

---

**Direktion**  
Executive Board

---

Direktør Peter Haaber

---

**Revision**  
Auditors

---

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**  
Parent company

---

Zleep Hotels A/S, Høje Taastrup

## **Ledelsespåtegning**

### **Statement by the Executive Board on the annual report**

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 09.07.18 - 31.12.19 for Zleep Hotel Lyngby ApS.

I have on this day presented the Annual Report for the financial year 09.07.18 - 31.12.19 for Zleep Hotel Lyngby 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.07.18 - 31.12.19.

In my opinion, the Financial Statements give a true and fair view of assets, liabilities and financial position as at 31.12.19 and of the results of activities for the financial year 09.07.18 - 31.12.19.

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 15. september 2020  
Taastrup, September 15, 2020

#### **Direktionen** **Executive Board**

Peter Haaber  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

**Til kapitalejeren i Zleep Hotel Lyngby ApS**

**To the capital owner of Zleep Hotel  
Lyngby ApS**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. juli 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Zleep Hotel Lyngby ApS for regnskabsåret 9. juli 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **Grundlag for konklusion**

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

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 9 July 2018 - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Zleep Hotel Lyngby ApS for the financial year 9 July 2018 - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### **Basis for opinion**

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets likviditet efter regnskabsårets udløb i høj grad er påvirket negativt som følge af COVID-19 udbruddet. Dette medfører, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

### Material uncertainty regarding going concern

We refer to note 1 to the Financial Statements disclosing that the Company's liquidity after year end is to a great extent negatively impacted by the COVID-19 outbreak. Consequently, material uncertainty exists which may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.

### Statement on Management's review

Management is responsible for Management's review.

Our opinion on the 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 Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

---

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, når sådan findes. Fejl-informationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

### **Management's responsibility for the Financial Statements**

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

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

### **Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

---

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

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe kan fortsætte driften.

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

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

Hellerup, den 15. september 2020  
Hellerup, September 15, 2020

### **PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. / CVR no. 33 77 12 31

Steffen Kaj Pedersen  
Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne34357

ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

Simon Vinberg Andersen  
Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne35458

### **Væsentligste aktiviteter**

Såfremt der er forskel mellem den danske og engelske oversatte tekst, er det den danske tekst der er gældende.

Selskabets aktiviteter består af hoteldrift, herunder drift af Zleep Hotel Lyngby. Hotellet markedsføres under navnet Zleep Hotels, der er en hotelkæde i Skandinavien.

### **Usædvanlige forhold**

Moderselskabet Zleep Hotels A/S har i regnskabsåret eftergivet gæld på DKK 193.713. Eftergivelsen er indregnet direkte på egenkapitalen under "koncerntilskud".

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 09.07.18 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -193.713. Balancen viser en egenkapital på DKK 50.000.

Ledelsen finder årets resultat som forventet, da hoteldriften først forventes påbegyndt i juli 2020.

### **Primary activities**

In case of differences between the Danish and English translated text, the Danish text is the valid text.

The Company's activities comprise in operation of the hotel Zleep Hotel Lyngby. The hotel is marketed as Zleep Hotels, which is a hotel chain in Scandinavia.

### **Exceptional conditions**

In the financial year, the parent Company Zleep Hotels A/S has forgiven a debt of DKK 193,713. The forgiven debt is recognized directly on the equity under "group contribution"

### **Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 09.07.18 - 31.12.19 shows a profit/loss of DKK -193,713. The balance sheet shows equity of DKK 50,000.

The Management considers the net profit for the year to be as expected, as the operation of the hotel is expected to begin in July 2020.

*Oplysninger om fortsat drift*

Efter udbruddet af COVID-19 og de begrænsninger, som regeringen har pålagt, har koncernen oplevet en betydelig nedgang i hotelaktiviteterne i 2020. Som en konsekvens er selskabets likviditet meget stram i 2020. Virksomhedens evne til at fortsætte driften afhænger af en række begivenheder og forhold, blandt andet et vellykket resultat af de aktuelle forhandlinger om fremtidig finansiering, prævalens af COVID-19, det tidsmæssige omfang af begrænsninger, der påvirker forretningsaktiviteter, økonomiske hjælpepakker og den hastighed, hvormed økonomien genoprettes efter COVID-19.

Selskabet har foretaget omkostningsreduktioner og anvendt de danske kompensationsordninger til lønkomensation og komensation for faste omkostninger og forventer fortsat at bruge ordninger til rådighed. Baseret på tilgængelige kompensationsordninger og muligheder for at foretage yderligere omkostningsreduktion og opnå yderligere finansiering, mener ledelsen, at disponible midler og det forventede provenu af lånet vil være tilstrækkeligt op til og efter 31. december 2020. Ledelsen afleverer derfor årsrapporten på basis af fortsatte operationer. Ledelsen erkender dog, at der er væsentlige usikkerheder relateret til begivenheder eller forhold, der kan skabe væsentlig tvivl om selskabets evne til at fortsætte sin drift.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er COVID-19 krisen indtruffet. Effekten af denne kan ikke opgøres endeligt på nuværende tidspunkt. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

*Information on going concern*

Following the outbreak of COVID-19 and the restrictions imposed by the government, the Group has experienced a significant slowdown in hotel activities in 2020. As a result the Company's liquidity is very tight in 2020. The Company's ability to continue operations depends on a number of event and conditions, among other; a successful outcome of the current negotiations of future financing, the prevalence of COVID-19, the temporal extent of restrictions that affect business activities, economic aid packages, and the speed at which the economy recovers after COVID-19.

The Company has made cost reductions and used the Danish compensation schemes for salary compensation and fixed cost compensation and expects to continue to use schemes available. Based on available compensation schemes and possibilities to make further cost reduction and obtain further financing, Management considers that the available funds and the expected proceeds of loan, will be adequately up to and beyond 31 December 2020. Management therefore submits the annual report on the basis of continued operations. However, Management recognizes that there are material uncertainties related to events or conditions that may cast significant doubt on the entity's ability to continue as a going concern.

**Subsequent events**

After the end of the financial year, the COVID-19 crisis occurred. The effect of this cannot be finally determined at this time. In addition, no important events have occurred.

		09.07.18 31.12.19 DKK
Note		
	<b>Bruttotab</b>	<b>-222.200</b>
	Gross loss	
4	Finansielle omkostninger	-25.922
	Financial expenses	
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-248.122</b>
	Loss before tax	
5	Skat af årets resultat	54.409
	Tax on profit or loss for the year	
	<b>Årets resultat</b>	<b>-193.713</b>
	Loss for the year	
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Proposed appropriation account	
	Overført resultat	-193.713
	Retained earnings	
	<b>I alt</b>	<b>-193.713</b>
	Total	

<b>AKTIVER</b>		31.12.19
<b>ASSETS</b>		DKK
Note		
Erhvervede rettigheder		10.159
Acquired rights		
<b>6 Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.159</b>
<b>Total intangible assets</b>		
Indretning af lejede lokaler		754.703
Leasehold improvements		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.554
Other fixtures and fittings, tools and equipment		
<b>7 Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>768.257</b>
<b>Total property, plant and equipment</b>		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>778.416</b>
<b>Total non-current assets</b>		
Udskudt skatteaktiv		54.409
Deferred tax asset		
Andre tilgodehavender		54.460
Other receivables		
Periodeafgrænsningsposter		133.268
Prepayments		
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>242.137</b>
<b>Total receivables</b>		
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>767</b>
<b>Cash</b>		
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>242.904</b>
<b>Total current assets</b>		
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.021.320</b>
<b>Total assets</b>		

<b>PASSIVER</b>		31.12.19
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		DKK
Note		
	Selskabskapital Share capital	50.000
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>50.000</b>
8	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	923.655
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>923.655</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	47.665
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>47.665</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>971.320</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>1.021.320</b>
9	Eventualforpligtelser Contingent liabilities	
10	Nærtstående parter Related parties	

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 09.07.18 - 31.12.19 Statement of changes in equity for 09.07.18 - 31.12.19			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse Capital contributed on establishment	50.000	0	50.000
Koncerntilskud Group contribution	0	193.713	193.713
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-193.713	-193.713
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	50.000	0	50.000

## 1. Oplysninger om fortsat drift Information as regards going concern

Efter udbruddet af COVID-19 og de begrænsninger, som regeringen har pålagt, har koncernen oplevet en betydelig nedgang i hotelaktiviteterne i 2020. Som en konsekvens er selskabets likviditet meget stram i 2020. Virksomhedens evne til at fortsætte driften afhænger af en række begivenheder og forhold, blandt andet et vellykket resultat af de aktuelle forhandlinger om fremtidig finansiering, prævalens af COVID-19, det tidsmæssige omfang af begrænsninger, der påvirker forretningsaktiviteter, økonomiske hjælpepakker og den hastighed, hvormed økonomien genoprettes efter COVID-19.

Selskabet har foretaget omkostningsreduktioner og anvendt de danske kompensationsordninger til lønkomensation og komensation for faste omkostninger og forventer fortsat at bruge ordninger til rådighed. Baseret på tilgængelige kompensationsordninger og muligheder for at foretage yderligere omkostningsreduktion og opnå yderligere finansiering, mener ledelsen, at disponible midler og det forventede provenu af lånet vil være tilstrækkeligt op til og efter 31. december 2020. Ledelsen afleverer derfor årsrapporten på basis af fortsatte operationer. Ledelsen erkender dog, at der er væsentlige usikkerheder relateret til begivenheder eller forhold, der kan skabe væsentlig tvivl om selskabets evne til at fortsætte sin drift.

Following the outbreak of COVID-19 and the restrictions imposed by the government, the Group has experienced a significant slowdown in hotel activities in 2020. As a result the Company's liquidity is very tight in 2020. The Company's ability to continue operations depends on a number of event and conditions, among other; a successful outcome of the current negotiations of future financing, the prevalence of COVID-19, the temporal extent of restrictions that affect business activities, economic aid packages, and the speed at which the economy recovers after COVID-19.

The Company has made cost reductions and used the Danish compensation schemes for salary compensation and fixed cost compensation and expects to continue to use schemes available. Based on available compensation schemes and possibilities to make further cost reduction and obtain further financing, Management considers that the available funds and the expected proceeds of loan, will be adequately up to and beyond 31 December 2020. Management therefore submits the annual report on the basis of continued operations. However, Management recognizes that there are material uncertainties related to events or conditions that may cast significant doubt on the entity's ability to continue as a going concern.



**2. Usædvanlige forhold****Exceptional conditions**

Moderselskabet Zleep Hotels A/S har i regnskabsåret eftergivet gæld på DKK 193.713. Eftergivelsen er indregnet direkte på egenkapitalen under "koncerntilskud".

In the financial year, the parent Company Zleep Hotels A/S has forgiven a debt of DKK 193,713. The forgiven debt is recognized directly on the equity under "group contribution"

**3. Efterfølgende begivenheder****Subsequent events**

Efter regnskabsårets afslutning er COVID-19 krisen indtruffet. Effekten af denne kan ikke opgøres endeligt på nuværende tidspunkt. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

After the end of the financial year, the COVID-19 crisis occurred. The effect of this cannot be finally determined at this time. In addition, no important events have occurred.

09.07.18  
31.12.19  
DKK

**4. Finansielle omkostninger****Financial expenses**

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	24.718
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	1.185
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	19
Øvrige finansielle omkostninger i alt Other financial expenses total	1.204
I alt Total	25.922

09.07.18  
31.12.19  
DKK

**5. Skat af årets resultat**  
**Tax on profit or loss for the year**

Årets regulering af udskudt skat Adjustment of deferred tax for the year	-54.409
I alt Total	-54.409

**6. Immaterielle anlægsaktiver**  
**Intangible assets**

Beløb i DKK Figures in DKK	Erhvervede rettigheder Acquired rights
Tilgang i året Additions during the year	10.159
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	10.159
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	10.159

## 7. Materielle anlægsaktiver

### Property, plant and equipment

Beløb i DKK Figures in DKK	Indretning af le- jede lokaler Leasehold improvements	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment
Tilgang i året Additions during the year	754.703	13.554
Kostpris pr. 31.12.19 Cost as at 31.12.19	754.703	13.554
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 Carrying amount as at 31.12.19	754.703	13.554

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

### Long-term payables

Beløb i DKK Figures in DKK	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.19 Total payables at 31.12.19	Gæld i alt 08.07.18 Total payables at 08.07.18
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	923.655	923.655
I alt Total	0	923.655	923.655

## 9. Eventualforpligtelser Contingent liabilities

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået lejekontrakter med en restløbetid på 20 år med opstart mellem 1. juni 2020 og 1. marts 2021. Den totale forpligtelse udgør i alt t.DKK 161.435.

### *Andre eventualforpligtelser*

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 skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Zleep Hotels A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

### *Lease commitments*

The Company has concluded rent agreements with terms to maturity of 20 years from the rents commencement between 1 June 2020 and 1 March 2021. The total obligation amounts to DKK 161,435k.

### *Other contingent liabilities*

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 tax liability for the jointly taxed companies at the balance sheet date has not yet been determined. For further information, please see the Financial Statements of the Management Company Zleep Hotels A/S.

## 10. Nærtstående parter Related parties

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moder-virksomheden Steigenberger Hotels AG, Germany.

The Company is included in the consolidated financial statements of the parent Steigenberger Hotels AG, Germany.

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### Accounting policies

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

#### 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 (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

No comparative figures have been provided as this is first financial year.

#### 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 , 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 , 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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**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 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 og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

**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 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 and other non-monetary assets acquired in foreign currencies are translated using historical exchange rates.

**LEASES**

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

**INCOME STATEMENT****Gross loss**

Gross loss comprises other external expenses.

**11. 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.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver 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	3	0
Indretning af lejede lokaler	5 - 7	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

**Andre finansielle poster**

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

**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.

**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	3	0
Leasehold improvements	5 - 7	0
Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	3 -5	0

**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.

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

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.

**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.

**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.

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.

**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.



**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter 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.

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.

**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 forventede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

**Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment comprise 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.

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.

**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 expected return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

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

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.

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.

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

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.

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.

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

**Prepayments**

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

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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

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

**Cash**

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

**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.

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

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.

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

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.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

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

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

**Payables**

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.

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.