
Omena Hotels Denmark A/S

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2013

Annual Report for 1 January - 31 December 2013

CVR-nr. 32 56 93 82

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/6 2014

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 30/6 2014*

Rabbe Anders Grønblom
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæringer 2
Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 6
Company Information

Ledelsesberetning 7
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 9
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 11
Statement of Changes in Equity

Noter til årsrapporten 12
Notes to the Annual Report

Regnskabspraksis 15
Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Omena Hotels Denmark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. juni 2014
Hellerup, 30 June 2014

Direktion *Executive Board*

Alberto Sternad

Bestyrelse *Board of Directors*

Rabbe Anders Grönblom
formand
Chairman

Kerstin Maria Grönblom

Lina Maria Christina
Lönnedahl

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Omena Hotels Denmark A/S for the financial year 1 January - 31 December 2013.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2013 of the Company and of the results of the Company operations for 2013.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kapitalejeren i Omena Hotels Denmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Omena Hotels Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

To the Shareholder of Omena Hotels Denmark A/S

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of Omena Hotels Denmark A/S for the financial year 1 January - 31 December 2013, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

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

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

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our adverse opinion.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1 i regnskabet har selskabet i 2013 opsagt lejeaftalen med udlejer, hvorfor selskabet fra 1. april 2014 ikke længere vil drive hotelvirksomhed. Ledelsen fører forhandlinger med selskabet største kreditor for at opnå en aftale omkring afvikling af mellemværende. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet og udfaldet heraf kendes ikke. Selskabet har en betydelig negativ egenkapital per 31. december 2013, og selskabet er afhængigt af støtte fra moderselskabet for at kunne indfri sine forpligtelser. Det er dog usikkert, hvorvidt moderselskabet på tilstrækkeligvis kan understøtte selskabet likviditetsmæssigt. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabet, som følge af betydeligheden af de forbehold, der er beskrevet i grundlaget for den afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Qualification

Basis for Qualified Opinion

The Annual Report has been presented under the assumption of going concern. As it appears from note 1 to the Financial Statements, the Company terminated its lease with Lessor in 2013 and, consequently, the Company will not run the hotel as from 1 April 2014. Management is conducting negotiations with the Company's largest creditor to reach an agreement about the settlement of the balances. These negotiations have not yet been completed and the outcome is unknown. The Company has realised considerable negative equity at 31 December 2013 and is dependent on support from the Parent Company to meet its obligations. However, it is uncertain whether the Parent Company will be able to adequately support the Company with cash. We therefore qualify our opinion in respect of the Annual Report being presented under the assumption of going concern.

Adverse Opinion

In our opinion, due to the materiality of the matters described in the basis of the adverse opinion, the Financial Statements do not give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2013 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the General Meeting should not adopt the Financial Statements.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 30. juni 2014

Hellerup, 30 June 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Henrik B. Mikkelsen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Lone Vindbjerg Larsen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet

The Company

Omena Hotels Denmark A/S
c/o PwC
Strandvejen 44
2900 Hellerup
Hjemmeside: www.omenahotels.com
Website:

CVR-nr.: 32 56 93 82
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: Gentofte
Municipality of reg. office:

Bestyrelse

Board of Directors

Rabbe Anders Grönblom, formand (*Chairman*)
Kerstin Maria Grönblom
Lina Maria Christina Lönnedahl

Direktion

Executive Board

Alberto Sternad

Revision

Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabets umiddelbare moderselskab, der udarbejder koncernregnskab hvori selskabet indgår, er Omena Hotellit Oy, Vaasa, Finland. Selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab hvori selskabet indgår, er Ab. R. Grönblom International Ltd. .

The Company's parent company, that prepares consolidated financial statements in which the company is part, is Omena Hotellit Oy, Vaasa, Finland. The company's ultimative parent company, that prepares consolidated financial statements in which th company is part, is AB. R. Grönblom ltd. .

Koncernregnskaber for det udenlandske moderselskab kan rekvireres på en af disse adresser:

The consolidated financial statements of the group may be obtained by inquiry to the parent company on one of the following addresses:

Omena Hotellit Oy, P.O. Box 6969, FI-65101 Vaasa, Finland.
Ab. R. Grönblom Ltd., Vaskiludodn satama, 65170 Vaasa, Finland.

Ledelsesberetning

Management's Review

Særlige økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2013 udviser et tab på DKK 39,8 millioner og en negativ egenkapital på DKK 17,2 million. Årets resultat er påvirket af, at ledelsen i 2013 valgte at opsige hotel lejeaftalen med udlejer og afslutter hoteldriften med udgangen af marts måned 2014.

Ledelsen har drøftelser med selskabets største kreditor omkring afregning af mellemværender. Der foreligger dog endnu ingen endelig aftale herom.

Det er ledelsens forventning af der løbende vil opnås støtte fra selskabets moderselskab eller investorer til at kunne afvikle selskabets forpligtelser. Der foreligger dog på nuværende tidspunkt ikke endelige planer for hvorledes der skal ske reetablering af den negative egenkapital, da det forventes at der i 2014 vil blive foretaget en omstrukturering i koncernen.

Der er i årsrapporten efter ledelsens vurdering, indregnet alle kendte forpligtelser og aktiver er indregnet til forventet realisationsværdi.

Ledelsen har aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, da det er ledelsens vurdering at der vil blive indgået en aftale med den største kreditor samt at støtte modtages fra moderselskabet.

Special financial circumstances

The Company realised a loss of DKK 39.8 million and negative equity of DKK 17.2 million for 2013. The results for the year have been affected by Management's decision in 2013 to terminate its lease of the hotel with Lessor and close down the hotel as from the end of March 2014.

Management conducts negotiations with its largest creditor in respect of the settlement of the balances. However, a final agreement has not yet been reached in this respect.

Management expects support to be given currently by the Company's Parent Company or investors for the Company to meet its obligations. However, at present there are no final plans of how to restore the negative equity as restructuring of the Group is expected to be carried through in 2014.

Management assesses that all known obligations and assets have been recognised at expected realisable values in the Annual Report.

Management has presented the Annual Report under the assumption of going concern and assesses that an agreement will be reached with the largest creditor and that support will be received from the Parent Company.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttotab <i>Gross profit</i>		-10.871.848	-10.882.552
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-8.091.458	-2.105.224
Andre driftsomkostninger <i>Other operating expenses</i>		-20.205.000	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		-39.168.306	-12.987.776
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		9.782	3.864
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	2	-608.951	-733.194
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-39.767.475	-13.717.106
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-39.767.475	-13.717.106

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		0	0
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-39.767.475	-13.717.106
		-39.767.475	-13.717.106

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <i>Other fixtures and fittings, tools and equipment</i>		2.597.649	2.926.122
Indretning af lejede lokaler <i>Leasehold improvements</i>		0	7.762.985
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>		2.597.649	10.689.107
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		2.597.649	10.689.107
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		1.343.368	1.308.844
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		523.759	380.209
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		152.281	141.038
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		2.019.408	1.830.091
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		330.723	4.775
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		2.350.131	1.834.866
Aktiver <i>Assets</i>		4.947.780	12.523.973

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		700.000	600.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-17.901.865	-11.034.390
Egenkapital Equity	3	-17.201.865	-10.434.390
Leasingforpligtelser <i>Lease obligations</i>		280.000	0
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt		280.000	0
Leasingforpligtelser <i>Lease obligations</i>		505.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		1.096.952	793.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		2.665.926	2.728.596
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		5.681.767	19.436.251
Anden gæld <i>Other payables</i>		11.920.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		21.869.645	22.958.363
Gældsforpligtelser Debt		22.149.645	22.958.363
Passiver Liabilities and equity		4.947.780	12.523.973
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	4		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	5		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	600.000	0	-11.034.390	-10.434.390
Konvertering af gæld <i>Conversion of debt</i>	100.000	32.900.000	0	33.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-39.767.475	-39.767.475
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-32.900.000	32.900.000	0
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	700.000	0	-17.901.865	-17.201.865

Selskabet har pr. 31. december 2013 en negativ egenkapital på TDKK 17.202 og har dermed tabt mere end 50% af selskabskapitalen.

At 31 December 2013, the Company has negative equity of DKK 17,202k and has consequently lost more than half of its share capital.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

1 Going concern

Going concern

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det er ledelsens vurdering, at selskabet er going concern, men det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at moderselskabet vil og kan fortsætte med at understøtte selskabet likviditetsmæssigt.

Selskabets resultat for 2013 udviser et tab på DKK 39,8 millioner og en negativ egenkapital på DKK 17,2 million. Årets resultat er påvirket af, at ledelsen i 2013 valgte at opsige hotel lejeaftalen med udlejer og afslutter hoteldriften med udgangen af marts måned 2014. Ledelsen har drøftelser med selskabets største kreditor omkring afregning af mellemværender. Der foreligger dog endnu ingen endelig aftale herom.

Det er ledelsens forventning af der løbende vil opnås støtte fra selskabets moderselskab til at kunne afvikle selskabets forpligtelser. Der foreligger dog på nuværende tidspunkt ikke endelige planer for hvorledes der skal ske reetablering af den negative egenkapital, da det forventes at der i 2014 vil blive foretaget en omstrukturering i koncernen.

The Annual Report has been presented under the assumption of going concern. In Management's opinion the Company is a going concern, but the continued operation of the Company depends on the Parent Company's will and ability to continue supporting the Company with cash.

The Company realised a loss of DKK 39.8 million and negative equity of DKK 17.2 million for 2013. The results for the year have been affected by Management's decision in 2013 to terminate its lease of the hotel with Lessor and close down the hotel as from the end of March 2014. Management conducts negotiations with its largest creditor in respect of the settlement of the balances. However, a final agreement has not yet been reached in this respect.

Management expects support to be given currently by the Company's Parent Company for the Company to meet its obligations. However, at present there are no final plans of how to restore the negative equity as restructuring of the Group is expected to be carried through in 2014.

2 Finansielle omkostninger

Financial expenses

	2013 DKK	2012 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder <i>Interest paid to group enterprises</i>	180.484	295.927
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	389.573	410.987
Kursreguleringer omkostninger <i>Exchange adjustments, expenses</i>	38.894	26.280
	608.951	733.194

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

3 Egenkapital

Equity

Selskabskapitalen består af 700.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.
The share capital consists of 700,000 shares of a nominal value of DKK 1. No shares carry any special rights.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:
The share capital has developed as follows:

	2013	2012	2011	2010
	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar <i>Share capital at 1 January</i>	600.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse <i>Capital increase</i>	100.000	100.000	0	0
Kapitalnedsættelse <i>Capital decrease</i>	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december <i>Share capital at 31 December</i>	700.000	600.000	500.000	500.000

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Selskabet har en samlet huslejeforpligtelse på DKK 3,5 mio. indtil 31. marts 2014.
The company has a rent obligation totalling DKK 3.5 million until 31 March 2014.

5 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Omena Hotellit Oy, Vaasa, Finland

Umiddelbare moderselskab
Parent company

Ab. R. Grönblom Ltd.

Ultimativ moderselskab
Ultimate parent company

Ejerforhold

Ownership

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

The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Omena Hotellit Oy, Vaasa, Finland

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Omena Hotels Denmark A/S for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Basis of Preparation

The Annual Report of Omena Hotels Denmark A/S for 2013 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Annual Report for 2013 is presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any repayments and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the maturity period.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Danish kroner is used as the measurement currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

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

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder omkostninger i forbindelse med afhændelse af hotel driften.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Income Statement

Gross profit

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

Revenue

Revenue from letting out hotel rooms is recognised in the income statement when delivery and transfer of risk has been made before year end.

Revenue is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for premises, sales as well as office expenses, etc.

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the core activities of the enterprise, including costs in relation to discontinuing hotel activities..

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest, financial expenses in respect of finance leases, realised and unrealised exchange adjustments, price adjustment of securities, amortisation of mortgage loans as well as extra payments and repayment under the onaccount taxation scheme.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tax on profit/loss for the year

Tax for the year consists of current tax for the year and deferred tax for the year. The tax attributable to the profit for the year is recognised in the income statement, whereas the tax attributable to equity transactions is recognised directly in equity.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and less any accumulated impairment losses.

Cost comprises the cost of acquisition and expenses directly related to the acquisition up until the time when the asset is ready for use.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

Other fixtures and fittings, tools and equipment	5 years
Leasehold improvements	10 years

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable, and in respect of trade receivables, a general provision is also made based on the Company's experience from previous years.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Deferred tax assets and liabilities

Deferred tax is recognised in respect of all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised in respect of temporary differences concerning goodwill not deductible for tax purposes and other items - apart from business acquisitions - where temporary differences have arisen at the time of acquisition without affecting the profit for the year or the taxable income.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that will be effective under the legislation at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. In cases where the computation of the tax base may be made according to alternative tax rules, deferred tax is measured on the basis of the intended use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss carry-forwards, are measured at the value at which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities.

Deferred tax assets and liabilities are offset within the same legal tax entity.

Current tax receivables and liabilities

Current tax receivables and liabilities are recognised in the balance sheet at the amount calculated on the basis of the expected taxable income for the year adjusted for tax on taxable incomes for prior years. Tax receivables and liabilities are offset if there is a legally enforceable right of set-off and an intention to settle on a net basis or simultaneously.

Financial debts

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.