

# **Zleep Hotels A/S**

Dalbergstrøget 5, 1., 2630 Taastrup  
CVR-nr. / CVR no. 30 72 87 26

## **Årsrapport for 2020** **Annual report for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.03.21

Peter Haaber  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3 - 4
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board and Board of Directors on the annual report	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report	6 - 11
Ledelsesberetning Management's review	12 - 13
Resultatopgørelse Income statement	14
Balance Balance sheet	15 - 17
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	18
Noter Notes	19 - 42

---

---

**Selskabet**

**The company**

---

Zleep Hotels A/S  
Dalbergstrøget 5, 1.  
2630 Taastrup

Hjemsted / Registered office: Høje Taastrup  
CVR-nr. / CVR no.: 30 72 87 26  
Stiftet / Founded: 15. januar 2007 / 15 January 2007  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12  
14. regnskabsår / 14. financial year

---

**Direktion**

**Executive Board**

---

Peter Haaber

---

**Bestyrelse**

**Board of Directors**

---

Marcus Bernhardt, formand / chairman  
Peter Haaber  
Klaus-Dieter Jandel  
Ulrich Johannwille  
Jesper Østerhegn

---

**Revision**

**Auditors**

---

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

**Parent company**

---

Steigenberger Hotels AG, Germany

---

**Dattervirksomheder**

**Subsidiaries**

---

Zleep Hotel Aarhus ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Kolding ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Roskilde ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Ishøj ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Aalborg ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Lyngby ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS, København  
Zleep Hotel Vejle ApS, Høje Taastrup  
Zleep Hotels AB, Sverige

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Zleep Hotels A/S.

We have on this day presented the Annual Report for the financial year 01.01.20 - 31.12.20 for Zleep Hotels A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is presented in accordance with Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.20 and of the results of the Company's activities for the financial year 01.01.20 - 31.12.20.

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

We 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. marts 2021  
Taastrup, March 15, 2021

**Direktionen**  
Executive Board

Peter Haaber

**Bestyrelsen**  
Board of Directors

Marcus Bernhardt  
Formand / Chairman

Peter Haaber

Klaus-Dieter Jandel

Ulrich Johannwille

Jesper Østerhegn

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

### Til kapitalejeren i Zleep Hotels A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Zleep Hotels ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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.

### To the Shareholder of Zleep Hotels A/S

#### Opinion

We have audited the financial statements of Zleep Hotels ApS for the financial year 01.01.2020 - 31.12.2020, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity, cash flow statement and notes, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2020 and of the results of its operations and cash flows for the financial year 01.01.2020 - 31.12.2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and 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 this auditor's report. We are independent of the Entity in accordance with the International Ethics Standards Board of 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 henviser til note 1 i årsrapporten, som indikerer, at selskabets likviditet er påvirket væsentligt negativt af udbruddet af COVID-19. Den hastighed, hvormed økonomien genoprettes efter COVID-19, kan resultere i forhold, hvor der er behov for yderligere likviditet – udover den likviditet der er dækket af de nuværende garantier fra aktionærene. Denne situation kan medføre tvivl, om selskabets evne til at fortsætte under going concern princippet.

### **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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

### **Material uncertainty regarding going concern**

We refer to note 1 in the financial statements which indicates that the Company's cash position has been significantly negatively impacted by the outbreak of COVID-19. The speed at which the economy recovers after COVID-19 may result in events where additional cash - other than those covered by the current guarantees from the shareholders - is needed. This situation could entail doubt on the Company's ability to continue as a going concern.

### **Management's responsibilities 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 Entity's ability to continue as a going concern, for disclosing, as applicable, matters related to going concern, and for using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Entity or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent auditor's report

---

### 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. Fejlinformation 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 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.

### 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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

---

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.
- 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 Entity'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 Entity's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the 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 Entity to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures in the notes, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning Independent auditor's report

---

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.

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.

### 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 årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

### Statement on the management commentary

Management is responsible for the management commentary.

Our opinion on the financial statements does not cover the management commentary, 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 the management commentary and, in doing so, consider whether the management commentary is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in 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, we conclude that the management commentary 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 of the management commentary.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**  
**Independent auditor's report**

---

København, den 15. marts 2021  
Copenhagen, March 15, 2021

**Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. / CVR no. 33 96 35 56

Claus Jorch Andersen

Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne33712

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i administration og drift af hoteller under hotelkæden Zleep Hotels. Herudover ejer selskabet Zleep Hotel Ishøj ApS, Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS, Zleep Hotel Aalborg ApS, Zleep Hotel Lyngby ApS, Zleep Hotel Vejle ApS, Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS og Zleep Hotels AB (Sverige).

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -39.727.661 mod t.DKK -17.738 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.697.487.

*Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabet har i regnskabsåret 2020 som følge af COVID-19 virussen, og delvist nedlukning af Danmark, oplevet en omsætningsnedgang. Selskabet har som følge heraf iværksat en tilpasning af sine personaleresurser samt omkostningsstruktur. Regeringen har som konsekvens af nedlukningen af Danmark, og som understøttelse af erhvervslivet iværksat nogle hjælpepakker, som selskabet har benyttet. Hvor længe nedlukningen af landet står på, og hvilke yderligere økonomiske konsekvenser nedlukningen af landet, og de af regeringen iværksat hjælpepakker vil have for selskabet, vides endnu ikke på nuværende tidspunkt. Afhængig af COVID-19 krisens længde, yderligere hjælpepakker og eventuel tilførsel af yderligere likviditet forventer ledelsen at selskabet har den nødvendige likviditet til rådighed, for at fortsætte driften. Selskabets

**Primary activities**

The Company's activities is administration and Management of hotels, branded as Zleep hotels. The Company is also the sole owner of the Zleep Hotel Ishøj ApS, Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS, Zleep Hotel Aalborg ApS, Zleep Hotel Lyngby ApS, Zleep Hotel Vejle ApS, Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS and Zleep Hotels AB (Sweden).

**Development in activities and financial affairs**

The income statement for the period 01.01.20 - 31.12.20 shows a profit/loss of DKK -39,727,661 against -17,738k for the period 01.01.19 - 31.12.19. The balance sheet shows equity of DKK 5,697,487.

*Significant uncertainty as regards going concern*

As a result of the COVID-19 crisis in the financial year 2020, and the partial closure of Denmark, the company experienced a decline in revenue. As a result, the company has initiated an adjustment of its staff and cost structure. As a consequence of the closure of Denmark, and in support of the business community, the Danish government has launched different aid packages that the company has used. How long the closure of the country will last and what further economic consequences the closure of the country will have is not known at present. Depending on the length of the COVID-19 crisis, additional aid packages and the possible supply of additional liquidity, the management expects the company to have the necessary liquidity available to continue its operations. The company's annual report has therefore been presented with continued operations in mind.

årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje. 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 fortsat. Effekten af denne kan ikke opgøres endeligt på nuværende tidspunkt. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

However, management acknowledges that there are significant uncertainties related to events or conditions that may create significant doubts about the company's ability to continue its operating.

**Subsequent events**

After the end of the financial year, the COVID-19 crisis has continued. The effect of this cannot be finally determined at this time. No other important events has occurred.

## Resultatopgørelse Income statement

Note	2020 DKK	2019 DKK '000
<b>Bruttofortjeneste</b> Gross profit	<b>8.123.029</b>	<b>17.218</b>
4 Personalemkostninger Staff costs	-15.986.765	-20.342
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b> Loss before depreciation, amortisation, write-downs and impairment losses	<b>-7.863.736</b>	<b>-3.124</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation and impairments losses of intangible assets and property, plant and equipment	-833.050	-581
<b>Resultat før finansielle poster</b> Loss before net financials	<b>-8.696.786</b>	<b>-3.705</b>
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Income from equity investments in group enterprises	-32.961.197	-14.846
6 Andre finansielle indtægter Financial income	1.127.301	1.041
7 Andre finansielle omkostninger Financial expenses	-1.103.617	-1.026
<b>Resultat før skat</b> Loss before tax	<b>-41.634.299</b>	<b>-18.536</b>
8 Skat af årets resultat Tax on loss for the year	1.906.638	798
<b>Årets resultat</b> Loss for the year	<b>-39.727.661</b>	<b>-17.738</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> Proposed appropriation account		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode Reserve for net revaluation according to the equity method	-869.369	0
Overført resultat Retained earnings	-38.858.292	-17.738
<b>I alt</b> Total	<b>-39.727.661</b>	<b>-17.738</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
<b>ASSETS</b>		DKK	DKK '000
Note			
	Erhvervede rettigheder Acquired rights	990.498	1.192
9	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total intangible assets</b>	<b>990.498</b>	<b>1.192</b>
	Indretning af lejede lokaler Leasehold improvements	74.982	91
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other fixtures and fittings, tools and equipment	277.052	605
10	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total property, plant and equipment</b>	<b>352.034</b>	<b>696</b>
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises	3.797.750	8.253
12	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	35.373.419	1
12	Deposita Deposits	644.903	645
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total investments</b>	<b>39.816.072</b>	<b>8.899</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>41.158.604</b>	<b>10.787</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer Manufactured goods and goods for resale	176.408	56
	<b>Varebeholdninger i alt</b> <b>Total inventories</b>	<b>176.408</b>	<b>56</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	2.147.046	347
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	1.232.852	26.030
	Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	2.357.369	676
	Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	32.734	0
	Andre tilgodehavender Other receivables	1.507.820	856
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	922.051	403
13	<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>8.199.872</b>	<b>28.312</b>

**Balance  
Balance sheet**

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK '000
Note		
<b>Likvide beholdninger</b> Cash	<b>5.065.431</b>	<b>15.672</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> Total current assets	<b>13.441.711</b>	<b>44.040</b>
<b>Aktiver i alt</b> Total assets	<b>54.600.315</b>	<b>54.827</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		DKK	DKK '000
Note			
	Selskabskapital	670.000	670
	Share capital		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	869
	Reserve for net revaluation according to the equity method		
	Reserve for valutakursreguleringer	126.453	0
	Foreign currency translation reserve		
	Overført resultat	4.901.034	43.759
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.697.487</b>	<b>45.298</b>
	<b>Total equity</b>		
14	Gæld til kreditinstitutter	30.000.000	0
	Payables to other credit institutions		
14	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.360.092	0
	Payables to group enterprises		
14	Anden gæld	1.304.657	575
	Other payables		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.664.749</b>	<b>575</b>
	<b>Total long-term payables</b>		
14	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.000.000	0
	Short-term part of long-term payables		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.706.842	777
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.906
	Payables to group enterprises		
	Anden gæld	4.531.237	3.271
	Other payables		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.238.079</b>	<b>8.954</b>
	<b>Total short-term payables</b>		
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>48.902.828</b>	<b>9.529</b>
	<b>Total payables</b>		
	<b>Passiver i alt</b>	<b>54.600.315</b>	<b>54.827</b>
	<b>Total equity and liabilities</b>		
15	Eventualforpligtelser		
	Contingent liabilities		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Charges and security		
17	Koncernforhold		
	Group relations		

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabs- kapital Share capital	Reserve for net revaluation according to the equity method	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode Reserve for Foreign currency translation reserve	Reserve for valutakurs- reguleringer Foreign currency translation reserve	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 Statement of changes in equity for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19 Balance as at 01.01.19	500.000	869.369	0	5.718.534	7.087.903	
Kapitalforhøjelse Capital increase	170.000	0	0	0	56.001.740	
Øvrige egenkapitalbevægelser Other changes in equity	0	0	0	-53.002	-53.002	
Overførsler til/fra andre reserver Transfers to/from other reserves	0	0	0	55.831.740	0	
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	0	0	-17.737.946	-17.737.946	
Saldo pr. 31.12.19 Balance as at 31.12.19	670.000	869.369	0	43.759.326	45.298.695	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 Statement of changes in equity for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20 Balance as at 01.01.20	670.000	869.369	0	43.759.326	45.298.695	
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	0	0	126.453	0	126.453	
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-869.369	0	-38.858.292	-39.727.661	
Saldo pr. 31.12.20 Balance as at 31.12.20	670.000	0	126.453	4.901.034	5.697.487	

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift Significant uncertainty as regards going concern

Selskabet har i regnskabsåret 2020 som følge af COVID-19 virussen, og delvist nedlukning af Danmark, oplevet en omsætningsnedgang. Selskabet har som følge heraf iværksat en tilpasning af sine personaleresurser samt omkostningsstruktur. Regeringen har som konsekvens af nedlukningen af Danmark, og som understøttelse af erhvervslivet iværksat nogle hjælpepakker, som selskabet har benyttet. Hvor længe nedlukningen af landet står på, og hvilke yderligere økonomiske konsekvenser nedlukningen af landet, og de af regeringen iværksat hjælpepakker vil have for selskabet, vides endnu ikke på nuværende tidspunkt

Zleep Hotel A/S og selskabets datterselskaber har modtaget en støtteerklæring fra aktionærerne, hvori aktionærerne påtager sig at tilføre Zleep Hotel A/S et op til 27.919 t.kr. ved forespørgsel ad en eller flere gange i perioden mellem den 1. januar 2021 og 31. december 2021 med det formål, at Zleep Hotel A/S er i stand til at opfylde sine forpligtelser, i takt med at de forfalder, og således bliver betalt efter normal praksis.

Denne garanti er baseret på det opdaterede budget, der blev godkendt den 15. februar 2021. Ledelsen er af den opfattelse, at garantien sikrer, at de midler, der er til rådighed ifølge det opdaterede budget, er tilstrækkelige indtil og efter den 31. december 2021. Ledelsen aflægger som følge heraf årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Ledelsen er dog opmærksom på den usikkerhed, der knytter sig til den hastighed, hvormed økonomien normaliserer sig efter COVID-19, hvilket kan føre til en situation, hvor yderligere likviditet ud over 27.919 t.kr. bliver nødvendig. I denne situation kan der opstå usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften

As a result of the COVID-19 crisis in the financial year 2020, and the partial closure of Denmark, the company experienced a decline in revenue. As a result, the company has initiated an adjustment of its staff and cost structure. As a consequence of the closure of Denmark, and in support of the business community, the Danish government has launched different aid packages that the company has used. How long the closure of the country will last and what further economic consequences the closure of the country will have is not known at present.

Zleep Hotels A/S and the subsidiaries of Zleep Hotels A/S has received a letter of support from the shareholders where they undertake to contribute a maximum of DKK 27.919 thousand, upon request in one amount or in several tranches, to Zleep Hotels A/S in the period between 1 January 2021 and 31 December 2021 with a view to Zleep Hotels A/S fulfilling its obligations as they fall due, thus being paid following current practices.

The guarantee is based on the updated forecast approved 15. February 2021. Management considers that the guarantee secures that the secures the available funds according to the updated forecast will be adequately up to and beyond 31 December 2021. Management therefore submits the annual report on the basis of continued operations. However, Management recognizes that there are material uncertainties related to the speed at which the economy recovers after COVID-19 and this that may result in a situation where additional liquidity may be needed. Hence, this situation could entail doubt on the entity's ability to continue as a going concern.

## 2. Efterfølgende begivenheder

### Subsequent events

Efter regnskabsårets afslutning er COVID-19 krisen fortsat. 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 has continued. The effect of this cannot be finally determined at this time. No other important events has occurred.

## 3. Særlige poster

### Special items

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

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

Særlige poster: Special items:	Indregnet i resultatopgørelsen under: Recognised in the income statement in:	2020 DKK	2019 DKK '000
Kompensation for faste omkostninger	Andre driftsindtægter	287.101	0
Compensation for fixed costs	Other operating income		
Lønkomensation	Andre driftsindtægter	1.794.581	0
Wage compensation	Other operating income		
I alt Total		2.081.682	0

	2020 DKK	2019 DKK '000
<b>4. Personalemkostninger</b>		
<b>Staff costs</b>		
Lønninger Wages and salaries	14.172.407	17.891
Pensioner Pensions	1.107.063	1.284
Andre omkostninger til social sikring Other social security costs	246.427	286
Andre personaleomkostninger Other staff costs	460.868	881
I alt Total	15.986.765	20.342
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året Average number of employees during the year	31	37

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

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder Share of profit or loss of group enterprises	-32.961.197	-14.846
I alt Total	-32.961.197	-14.846

	2020 DKK	2019 DKK '000
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
<b>Financial income</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	1.126.941	1.027
Renteindtægter i øvrigt Other interest income	360	0
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	0	14
Øvrige finansielle indtægter Other financial income	360	14
I alt Total	1.127.301	1.041

**7. Finansielle omkostninger**  
**Financial expenses**

Renter, tilknyttede virksomheder Interest, group enterprises	178.575	116
Renteomkostninger i øvrigt Other interest expenses	922.502	810
Valutakursreguleringer Foreign currency translation adjustments	2.540	81
Øvrige finansielle omkostninger Other financial expenses	0	19
Øvrige finansielle omkostninger i alt Other financial expenses total	925.042	910
I alt Total	1.103.617	1.026

	2020 DKK	2019 DKK '000
<b>8. Skat af årets resultat</b>		
<b>Tax on profit or loss for the year</b>		
Årets aktuelle skat Current tax for the year	-32.734	0
Årets regulering af udskudt skat Adjustment of deferred tax for the year	-1.681.268	-798
Regulering af skat fra tidligere år Adjustment of tax in respect of previous years	-192.636	0
I alt Total	-1.906.638	-798

**9. Immaterielle anlægsaktiver**  
**Intangible assets**

Beløb i DKK Figures in DKK	Erhvervede rettigheder Acquired rights
Kostpris pr. 01.01.20 Cost as at 01.01.20	1.886.481
Tilgang i året Additions during the year	284.973
Kostpris pr. 31.12.20 Cost as at 31.12.20	2.171.454
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20 Amortisation and impairment losses as at 01.01.20	-694.269
Afskrivninger i året Amortisation during the year	-486.687
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20 Amortisation and impairment losses as at 31.12.20	-1.180.956
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 Carrying amount as at 31.12.20	990.498

**10. 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
Kostpris pr. 01.01.20 Cost as at 01.01.20	110.500	1.957.097
Tilgang i året Additions during the year	0	2.829
Kostpris pr. 31.12.20 Cost as at 31.12.20	110.500	1.959.926
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20 Depreciation and impairment losses as at 01.01.20	-19.732	-1.352.296
Afskrivninger i året Depreciation during the year	-15.786	-330.578
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20 Depreciation and impairment losses as at 31.12.20	-35.518	-1.682.874
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 Carrying amount as at 31.12.20	74.982	277.052



**11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**  
**Equity investments in group enterprises**

Beløb i DKK Figures in DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Equity investments in group enterprises
Kostpris pr. 01.01.20 Cost as at 01.01.20	24.316.743
Tilgang i året Additions during the year	24.752.747
Kostpris pr. 31.12.20 Cost as at 31.12.20	49.069.490
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20 Depreciation and impairment losses as at 01.01.20	-16.063.750
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder Foreign currency translation adjustment of foreign enterprises	126.453
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år Reversal of impairment losses in respect of previous years	-101.684
Årets resultat fra kapitalandele Net profit/loss from equity investments	-29.232.759
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20 Depreciation and impairment losses as at 31.12.20	-45.271.740
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 Carrying amount as at 31.12.20	3.797.750

**11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** - fortsat -  
**Equity investments in group enterprises** - continued -

Navn og hjemsted: Name and registered office:	Ejerandel Ownership interest
<hr/>	
Dattervirksomheder: Subsidiaries:	
Zleep Hotel Aarhus ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotel Kolding ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotel Roskilde ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotel Ishøj ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotel Aalborg ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotel Lyngby ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS, København	100%
Zleep Hotel Vejle ApS, Høje Taastrup	100%
Zleep Hotels AB, Sverige	100%

**12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**  
**Other non-current financial assets**

Beløb i DKK Figures in DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	Deposita Deposits
Kostpris pr. 01.01.20 Cost as at 01.01.20	0	644.903
Tilgang i året Additions during the year	39.101.857	0
Kostpris pr. 31.12.20 Cost as at 31.12.20	39.101.857	644.903
Nedskrivninger i året Impairment losses during the year	-3.728.438	0
Nedskrivninger pr. 31.12.20 Impairment losses as at 31.12.20	-3.728.438	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 Carrying amount as at 31.12.20	35.373.419	644.903

31.12.20	31.12.19
DKK	DKK '000

**13. Tilgodehavender**  
**Receivables**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb Receivables which fall due for payment more than 1 year after the end of the financial year	4.360.092	0
---	-----------	---

**14. Langfristede gældsforpligtelser**  
**Long-term payables**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.20 DKK	Gæld i alt 31.12.19 DKK '000
	Repayment first year DKK	Outstanding debt after 5 years DKK	Total payables at 31.12.20 DKK	Total payables at 31.12.19 DKK '000
Gæld til kreditinstitutter Payables to credit institutions	6.000.000	6.000.000	36.000.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	0	4.360.092	0
Anden gæld Other payables	0	0	1.304.657	575
I alt Total	6.000.000	6.000.000	41.664.749	575

**15. Eventualforpligtelser**  
**Contingent liabilities**
*Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået huslejekontrakter med fast leje som er uopsigelige indtil 1. marts 2041. Forpligtelsen udgør i alt t.DKK 329.069.

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på mellem 23 og 28 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 36, i alt t.DKK 903.

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

*Lease commitments*

The company has concluded rent agreements with fixed rent which can not be terminated until 1 March 2041. The obligation amounts to a total of DKK 329,069k.

The company has concluded lease agreements with terms to maturity of 23 and 28 months, and an average amount of DKK 36k, total DKK 903k.

*Recourse guarantee commitments*

The company has provided a guarantee whereby the guarantor assumes primary liability for group enterprises' debt to credit institutions. The guarantee is unlimited. The group enterprises' debt to the credit institutions concerned amounts to DKK 0k at the balance sheet date.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredjemand for tilknyttede virksomheders huslejeforpligtelser. Kautitionerne er henholdsvis ulimiteret eller maksimeret til mellem 1 og 5 års forpligtelse, og består af både fast og indtjeningsbaseret leje. Tilknyttede virksomheders huslejeforpligtelse, som selskabet har kautioneret for, udgør på balancedagen t.DKK 453.354, ved samme aktivitet som i 2020.

#### *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 kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har afgivet støtteerlæringer frem til 01.01.2021 for datterselskaberne Zleep Hotel Aalborg ApS, Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Ishøj ApS, Zleep Hotel Lyngby ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS, Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS og Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS.

#### **16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **Charges and security**

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

The company has given a third party liability for the subsidiaries rent obligations. The liability for rent agreements are either unlimited or maximised to between 1 and 5 years obligation, and consist of both fixed and revenue based rent. The company's liability for the group enterprises' obligation amounts to DKK 453,354k at the balance sheet date, at the same activity as in 2020.

#### *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 known tax liability for the jointly taxed companies is DKK 0k at the balance sheet date, of which DKK 0k is recognised in the balance sheet. The liability also includes any subsequent corrections to the calculated tax liability as a consequence of changes made to the jointly taxable income etc.

The Company has given a letter of support valid until 01.01.2021 for its subsidiaries Zleep Hotel Aalborg ApS, Zleep Hotel Aarhus ApS, Zleep Hotel Copenhagen City ApS, Zleep Hotel Kolding ApS, Zleep Hotel Ishøj ApS, Zleep Hotel Lyngby ApS, Zleep Hotel Roskilde ApS, Zleep Hotel Copenhagen Arena ApS and Zleep Hotel Aarhus Skejby ApS.

The company has not provided any security over assets.

## 17. Koncernforhold Group relations

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.

## 18. 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Steigenberger Hotels AG, Germany, registreringsnummer DE 114216731, der udarbejder koncernregnskab.

### 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.

### 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.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

In accordance with section 112 of the Danish Financial Statements Act, the company has not prepared consolidated financial statements. The company is a subsidiary of Steigenberger Hotels AG, Germany, business registration number DE 114216731, which prepares consolidated financial statements.

### Basis of recognition and measurement

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

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the Company, and the value of

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

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.

**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, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

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

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

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

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

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**LEASES**

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

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**INCOME STATEMENT****Gross profit**

Gross profit comprises revenue and other operating income and other external expenses.

**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**Revenue**

Income from the sale of goods is recognised in the income statement if delivery has taken place and the risk has passed to the buyer before the end of the financial year and where the selling price can be determined reliably and is expected to be paid. Revenue is measured at fair value and is determined exclusive of VAT and other taxes collected on behalf of third parties and less discounts.

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Income from the sale of services is recognised in the income statement as delivery takes place (delivery method). Revenue is measured at the selling value of the agreed consideration exclusive of VAT and other taxes collected on behalf of third parties and less discounts.



**18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -  
Accounting policies - continued -**
**Andre driftsindtægter**

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

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

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

**Other operating income**

Other operating income includes income of a secondary nature in relation to the company's activities, including rental income, negative goodwill, gains on the sale of intangible fixed assets and compensation received.

**Other external expenses**

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

**Staff costs**

Staff costs comprise wages and salaries as well as other staff-related costs.

**Depreciation, amortisation and impairment losses**

The depreciation and amortisation of intangible assets and property, plant and equipment aim at systematic depreciation and amortisation over the expected useful lives of the assets. Assets are depreciated and amortised according to the straight-line method based on the following expected useful lives and residual values:

	Useful lives, years	Resi- dual value, per cent
Acquired rights	3	0
Leasehold improvements	7	0
Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	3 - 5	0

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

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

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

**Andre finansielle poster**

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

The basis of depreciation and amortisation is the cost of the asset less the expected residual value at the end of the useful life. Moreover, the basis of depreciation and amortisation is reduced by any impairment losses. The useful life and residual value are determined when the asset is ready for use and reassessed annually.

Intangible assets and property, plant and equipment are impaired in accordance with the accounting policies referred to in the 'Impairment losses on fixed assets' section.

**Income from equity investments in group enterprises**

For equity investments in equity investments in subsidiaries, measured using the equity method, the share of the enterprises' profit or loss is recognised in the income statement after elimination of unrealised intercompany profits and losses and less any goodwill amortisation and impairment losses.

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

**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.

**18. 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. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**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".

**Tax on profit/loss for the year**

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

The Company is jointly taxed with Danish consolidated enterprises. The parent is the administration company for the joint taxation and thus settles all income tax payments with the tax authorities.

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss to reduce their own taxable profit.

**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.

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

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**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.

Gains and losses on the disposal of intangible assets are determined as the difference between the selling price, if any, less selling costs and the carrying amount at the date of disposal.

**Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment comprise 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.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelene regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

**Equity investments in group enterprises**

Equity investments in subsidiaries are recognised and measured according to the equity method. For equity investments in subsidiaries, the equity method is considered a measurement method.

On initial recognition, equity investments measured according to the equity method are measured at cost. Transaction costs directly attributable to the acquisition are recognised in the cost of equity investments.

Under subsequent recognition and measurement of equity investments according to the equity method, equity investments are measured at the proportionate share of the enterprises' equity value, determined according to the accounting policies of the parent, adjusted for the remaining value of goodwill and gains and losses on transactions with the enterprises in question. Equity investments, where information for recognition according to the equity method is not known, are measured at cost.

For equity investments measured according to the equity method, the proportionate share of the equity investments' equity value is determined according to the accounting policies of the parent, stated in the other sections. Equity value is also based on the following accounting policies:

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

Nettoomsætning: Indtægter vedrørende udlejning af værelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

Andre eksterne omkostninger: Ved indgåelse af huslejekontrakten med huslejerabat i starten af lejeperioden udskydes indregning af rabatterne og indregnes over huslejekontraktens samlede levetid. Den periodiseret husleje indregnes under anden gæld i årsrapporten.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**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.

Revenue: Income from renting of rooms is recognised linear as delivery takes place. Revenue is measured at the selling value of the agreed consideration exclusive VAT and other taxes collected on behalf of third parties and less discounts.

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

Other external expenses: When concluding the rental contract with a rental discount at the beginning of the rental period, recognition of the discounts is deferred and recognized over the total life of the rental contract. The accrued rent is recognized under other payables in the annual report.

Gains or losses on disposal of equity investments are determined as the difference between the disposal consideration and the carrying amount of net assets at the time of sale, including non-amortised goodwill, as well as the expected costs of divestment or discontinuation. Gains and losses are recognised in the income statement under income from equity investments.

**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.

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

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

If the company's realised return on an asset or a group of assets is lower than expected, this is considered an indication of impairment.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets.

The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

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

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

**Inventories**

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

The cost of raw materials and consumables as well as goods for resale is determined as purchase prices plus expenses resulting directly from the purchase.

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

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

The net realisable value of inventories is determined as the selling price less costs of completion and costs necessary to make the sale and is determined taking into account marketability, obsolescence and the expected development in the selling price.

**Tilgodehavender**

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

**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

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.

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.

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

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Prepayments**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Cash**

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



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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for Zleep Hotels A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

**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 skatte-

**Equity**

The net revaluation of equity investments measured according to the equity method is recognized in the net revaluation reserve in equity according to the equity method to the extent that the carrying amount exceeds the cost. Dividends from subsidiaries which are adopted before adoption of the annual report for Zleep Hotels A/S are not tied up in the revaluation reserve (simultaneous principle).

Unrealised foreign currency gains and losses from the translation of the net investment in independent foreign entities are recognised in equity under the foreign currency translation reserve. The reserve is dissolved when the independent foreign entities are disposed of.

**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

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

værdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 (lånoptagelsen). 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.

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.

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.