

---

# ***Hoca Nørregade 12 A/S***

c/o Rønne & Lundgren, Tuborg Havnevej 19, 2900  
Hellerup

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 35 38 33 01

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2016

Sara Heiner Asplund  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hoca Nørregade 12 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

## Direktion

Mads Breder Koch

## Bestyrelse

Henrik August Christensen  
formand

Petter Anker Stordalen

Mads Breder Koch

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hoca Nørregade 12 A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hoca Nørregade 12 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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.

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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kaare von Cappeln

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Hoca Nørregade 12 A/S  
c/o Rønne & Lundgren  
Tuborg Havnevej 19  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 35 38 33 01  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Gentofte

**Bestyrelse**

Henrik August Christensen, formand  
Petter Anker Stordalen  
Mads Breder Koch

**Direktion**

Mads Breder Koch

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje hotelejendomme.

Selskabets ejendom er under ombygning, hvorfor der ikke har været nogen udlejning i regnskabsåret.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 1.214.918, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.738.072.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabet har i april 2016 modtaget en skattefrit koncerntilskud fra moderselskabet på DKK 8.000.000, og herefter er selskabskapitalen reetableret. Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet SH Skyfall AB, som er gældende frem til den 31. december 2016.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Omkostninger vedrørende ejendomme		-605.080	-633.738
Andre eksterne omkostninger		-265.291	-378.330
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-870.371</b>	<b>-1.012.068</b>
Finansielle indtægter		0	57
Finansielle omkostninger		-638.828	-692.160
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.509.199</b>	<b>-1.704.171</b>
Skat af årets resultat	2	294.281	405.534
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.214.918</b>	<b>-1.298.637</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-1.214.918	-1.298.637
		<b>-1.214.918</b>	<b>-1.298.637</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		45.366.774	45.366.774
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>45.366.774</b>	<b>45.366.774</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.366.774</b>	<b>45.366.774</b>
Andre tilgodehavender		0	86.929
Udskudt skatteaktiv		312.701	0
Selskabsskat		180.531	417.522
Periodeafgrænsningsposter		43.010	43.110
<b>Tilgodehavender</b>		<b>536.242</b>	<b>547.561</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>191.598</b>	<b>641.450</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>727.840</b>	<b>1.189.011</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.094.614</b>	<b>46.555.785</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-3.238.072	-2.023.154
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-2.738.072</b>	<b>-1.523.154</b>
Gæld til realkreditinstitutter		41.992.216	43.220.643
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>41.992.216</b>	<b>43.220.643</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.207.015	1.181.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser		132.649	675.510
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.500.806	3.000.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.840.470</b>	<b>4.858.296</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.832.686</b>	<b>48.078.939</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.094.614</b>	<b>46.555.785</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Ejerforhold	7		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabet har i april 2016 modtaget en skattefrit koncerntilskud fra moderselskabet på DKK 8.000.000, og herefter er selskabskapitalen reetableret. Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet SH Skyfall AB, som er gældende frem til den 31. december 2016.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat (sambeskatningsbidrag)	-20.531	-417.522
Årets udskudte skat	-312.701	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>38.951</u>	<u>11.988</u>
	<b><u>-294.281</u></b>	<b><u>-405.534</u></b>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>45.366.774</u>
Kostpris 31. december	<u>45.366.774</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>45.366.774</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 49.000.000.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-2.023.154	-1.523.154
Årets resultat	0	-1.214.918	-1.214.918
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-3.238.072</b>	<b>-2.738.072</b>

Selskabskapitalen består af 1 aktie(r) à nominelt DKK 500.000.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	37.164.156	38.449.640
Mellem 1 og 5 år	4.828.060	4.771.003
Langfristet del	41.992.216	43.220.643
Inden for 1 år	1.207.015	1.181.980
	<b>43.199.231</b>	<b>44.402.623</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Ejerpanebreve i selskabets ejendom på MDKK 45 er lagt til sikkerhed for gæld. Regnskabsmæssig værdi af aktiverne udgør MDKK 45

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforening er lyst pantstiftende vedtægter på TDKK 125.

### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S og Ejendomsselskabet Sagahus A/S. De sambeskattede danske selskaber hæfter solidarisk for skat af deres sambeskattede indkomst m.v.

## 7 Ejerforhold

### Ejerforhold

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

SH Skyfall AB, Sverige

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet SH Skyfall AB samt det ultimative moderselskab Anker Properties AS.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hoca Nørregade 12 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår 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, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter og huslejenedslag til lejere.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger relateret til ejendommens drift og administration.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med søsterselskaberne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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.

Afskrivninger påbegyndes fra det tidspunkt hvor aktivet tages i brug.

## Regnskabspraksis

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

Bygninger 100 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# **Regnskabspraksis**

## **Finansielle gældsforpligtelser**

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