
Ejendomsselskabet Sagahus A/S

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

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 19 55 99 39

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 årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Sagahus 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 Ejendomsselskabet Sagahus A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sagahus 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	Ejendomsselskabet Sagahus A/S c/o Rønne & Lundgren Tuborg Havnevej 19 2900 Hellerup CVR-nr.: 19 55 99 39 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 erhverve og eje hotelejendomme samt at drive hotel- og restaurationsvirksomhed.

Selskabet ejer ejendommen Vesterbrogade 25-27, 1620 København V, der er indrettet som hotel med 400 værelser, lobby, konferenceafdeling og restaurant mv.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 12.630.783, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 175.357.093.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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
Nettoomsætning		34.177.761	33.105.243
Omkostninger vedrørende ejendomme		-4.441.951	-3.007.124
Andre eksterne omkostninger		-362.759	-334.712
Bruttoresultat		29.373.051	29.763.407
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-5.816.347	-4.801.800
Resultat før finansielle poster		23.556.704	24.961.607
Finansielle indtægter	2	6.590.836	9.417.384
Finansielle omkostninger	3	-14.154.966	-13.370.890
Resultat før skat		15.992.574	21.008.101
Skat af årets resultat	4	-3.361.791	-4.897.293
Årets resultat		12.630.783	16.110.808

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		12.630.783	16.110.808
		12.630.783	16.110.808

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		232.035.050	228.998.145
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.273.481	9.636.572
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	4.596.259
Materielle anlægsaktiver	5	248.308.531	243.230.976
Anlægsaktiver		248.308.531	243.230.976
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.189.556	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		371.682.840	356.126.329
Andre tilgodehavender		135.336	197.426
Periodeafgrænsningsposter		173.608	62.892
Tilgodehavender		375.181.340	356.386.647
Likvide beholdninger		6.638.799	17.719.981
Omsætningsaktiver		381.820.139	374.106.628
Aktiver		630.128.670	617.337.604

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		172.357.093	159.726.312
Egenkapital	6	175.357.093	162.726.312
Hensættelse til udskudt skat		7.408.571	3.966.982
Hensatte forpligtelser		7.408.571	3.966.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser		447.571	1.764.951
Gæld til tilknyttede virksomheder		443.564.651	443.559.113
Selskabsskat		82.011	2.191.954
Anden gæld		659.259	591.949
Periodeafgrænsningsposter		2.609.514	2.536.343
Kortfristede gældsforpligtelser		447.363.006	450.644.310
Gældsforpligtelser		447.363.006	450.644.310
Passiver		630.128.670	617.337.604
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5.816.347	4.801.800
	<u>5.816.347</u>	<u>4.801.800</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	6.556.511	9.379.350
Kursreguleringer	34.325	38.034
	<u>6.590.836</u>	<u>9.417.384</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	14.020.636	13.273.114
Andre finansielle omkostninger	10.879	28.089
Kursreguleringer	123.451	69.687
	<u>14.154.966</u>	<u>13.370.890</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	82.011	2.191.954
Årets udskudte skat	3.441.589	2.719.146
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-161.809	-13.807
	<u>3.361.791</u>	<u>4.897.293</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	268.540.019	37.750.523	4.596.259
Tilgang i årets løb	1.257.567	9.636.335	0
Overførsler i årets løb	4.596.259	0	-4.596.259
Kostpris 31. december	<u>274.393.845</u>	<u>47.386.858</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	38.183.839	29.471.986	0
Årets afskrivninger	4.174.956	1.641.391	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>42.358.795</u>	<u>31.113.377</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>232.035.050</u>	<u>16.273.481</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>100 år</u>	<u>3-10 år</u>	

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.000.000	159.726.310	162.726.310
Årets resultat	0	12.630.783	12.630.783
Egenkapital 31. december	<u>3.000.000</u>	<u>172.357.093</u>	<u>175.357.093</u>

Selskabskapitalen består af 1 aktie à nominelt DKK 2.500.000, samt 1 aktie à DKK 500.000.

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

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve og skadesløsbreve i selskabets ejendom og driftsmateriel på MDKK 525 er lagt til sikkerhed for gæld. Regnskabsmæssig værdi af aktiverne udgør MDKK 248.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen er lyst ejerpantebrev på TDKK 100.

Eventualforpligtelser

De sambeskattede danske selskaber hæfter solidarisk for skat af deres sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HOCA Nørregade 12 A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Ejerforhold

Ejerforhold

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

Amaranten FAB, Stockholm, Sverige

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Amaranten FAB samt det ultimative moderselskab Anker Properties AS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sagahus 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 ejendomme 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). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Regnskabspraksis

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

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Regnskabspraksis

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.