
Hook Road ApS

c/o Claus Mathisen, Jahnsensvej 6, 2820 Gentofte

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 31 76 58 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Steen Sønderby
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Hook Road ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31. maj 2017

Direktion

Claus Schei Mathisen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Hook Road ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hook Road ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Der har i strid med selskabslovens § 210 været ydet et lån til selskabets kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet inklusiv renter er indfriet i regnskabsåret via udlodning af fordring.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Hellerup, den 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsautoriseret revisor

Thomas Wraae Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hook Road ApS
c/o Claus Mathisen
Jahnsensvej 6
2820 Gentofte

CVR-nr.: 31 76 58 46
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. september 2008
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Gentofte

Direktion

Claus Schei Mathisen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Andre eksterne omkostninger		-176.359	-11.875
Bruttoresultat		-176.359	-11.875
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		52.892	-15.481
Finansielle indtægter	3	2.413.435	786.822
Finansielle omkostninger	4	-178.146	-6.468
Resultat før skat		2.111.822	752.998
Skat af årets resultat	2	-60.762	-126.665
Årets resultat		2.051.060	626.333

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	1.700.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	52.892	-15.481
Overført resultat	1.894.768	-1.058.186
	2.051.060	626.333

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	616.522	577.876
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	3.388.576	3.484.643
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.143.901	649.050
Finansielle anlægsaktiver		6.148.999	4.711.569
Anlægsaktiver		6.148.999	4.711.569
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.055	32.525
Andre tilgodehavender		287.108	1.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	42.098
Tilgodehavender		337.163	75.623
Værdipapirer		4.896	4.524
Likvide beholdninger		4.017.632	4.176.046
Omsætningsaktiver		4.359.691	4.256.193
Aktiver		10.508.690	8.967.762

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		455.768	402.876
Overført resultat		8.301.723	6.406.955
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	1.700.000
Egenkapital	7	8.985.891	8.634.831
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		33.902	0
Anden gæld		1.182.062	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.215.964	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.113	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		157.848	215.233
Selskabsskat		76.550	112.698
Anden gæld	8	12.324	0
Kortfristede gældsforpligtelser		306.835	332.931
Gældsforpligtelser		1.522.799	332.931
Passiver		10.508.690	8.967.762
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed samt investeringsaktivitet og hermed forbundet virksomhed.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.762	126.665
	60.762	126.665
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	2.254.409	0
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.390	0
Andre finansielle indtægter	156.636	786.822
	2.413.435	786.822
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.297	0
Andre finansielle omkostninger	169.849	6.468
	178.146	6.468
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	175.000	125.000
Tilgang i årets løb	0	50.000
Afgang i årets løb	-24.000	0
Kostpris 31. december	151.000	175.000
Værdireguleringer 1. januar	402.876	7.418.357
Årets resultat	52.892	-15.481
Udbytte til moderselskabet	0	-7.000.000
Avance ved salg	9.754	0
Værdireguleringer 31. december	465.522	402.876
Regnskabsmæssig værdi 31. december	616.522	577.876

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Pelican Management Holding ApS	Gentofte	125.000	100%	575.710	27.515
Friday Furniture ApS	Gentofte	50.000	52%	78.481	48.802

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	2.923.125	3.484.643
Tilgang i årets løb	465.451	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.388.576	3.484.643

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
*NREP InvestCo 15A AB	Stockholm, Sverige		22%	-	-
*NREP InvestCo 21 AB	Stockholm, Sverige		21%	-	-
*NREP InvestCo 30 AB	Stockholm, Sverige		47%	-	-
*Evergreen Real Estate Partners LLC	Chicago, USA		25%	-	-

*Der er endnu ikke offentliggjort årsregnskab for selskaberne.

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	402.876	6.406.955	1.700.000	8.634.831
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.700.000	-1.700.000
Årets resultat	0	52.892	1.894.768	103.400	2.051.060
Egenkapital 31. december	125.000	455.768	8.301.723	103.400	8.985.891

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi DKK
A-anparter	43.740	43.740
B-anparter	81.250	81.250
C-anparter	10	10
		125.000

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

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	33.902	0
Langfristet del	33.902	0
Inden for 1 år	0	0
	33.902	0
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.182.062	0
Langfristet del	1.182.062	0
Øvrig kortfristet gæld	12.324	0
	1.194.386	0

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med tilknyttede virksomheder. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat i sambeskatningen.

Selskabet har indgået bindende tilsagn om at tilføre yderligere EUR 310k (TDKK 2.317) til selskabets investeringi NREP InvestCo 21 AB, NREP InvestCo 25 AB og NREP InvestCo 42 AB i henhold til investeringsaftale.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hook Road ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede værdipapirer, der måles til kostpris eller lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en 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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

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