

Revisionsberättelse

Till årsstämman i SH Skyfall AB, org.nr 556933-4658

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SH Skyfall AB för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SH Skyfall AB:s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för SH Skyfall AB för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om styrelseledamoten på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 juni 2016

PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

SH Skyfall AB

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för SH Skyfall AB får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

SH Skyfall AB ägs till 90,1 procent av Anker Properties AS, Norge, org. nr 990 727 716, som också konsoliderar verksamheten. Resterande 9,9 procent ägs av Unit One Eiendom AS, Norge.

Bolaget påbörjade sin verksamhet den 29 maj 2013 och innevarande räkenskapsår är bolagets tredje verksamhetsår.

Bolaget har till syfte att bedriva finansiell verksamhet främst genom att ge lån, genom att förvärva eller investera i värdepapper eller genom att förvärva hotellfastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har ej haft några anställda under året eller utbetalat löner eller andra ersättningar till styrelsen.

Bolaget förvärvade genom dotterbolag, under 2013 två hotellfastigheter i Norge resp Danmark. I den norska fastigheten bedrivs hotellverksamhet av extern part. Förvärvet har under 2013 varit föremål för process i norsk domstol, men domslut meddelades i början av 2014 och tillträde till fastigheten skedde i mars 2014. Den danska fastigheten ska konverteras till hotell. Genom dotterbolag förvärvades dessutom tre hotellfastigheter i Sverige resp Danmark nämligen Clarion Hotel Amaranten, Stockholm, Hotel Skt Petri och Comfort Hotel Vesterbro i Köpenhamn.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser finns att beakta under och efter räkenskapets utgång.

Flerårsöversikt	Belopp i kkr		
	2015	2014	2013
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2.699	-83.078	-14.897
Balansomslutning	1.298.841	1.157.742	1.148.210
Eget Kapital	79.883	71.702	109.384

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	71.652.250
Årets resultat	8.180.631
	<hr/>
kronor	79.832.881

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	79.832.881
	<hr/>
kronor	79.832.881

Bolagets redovisade resultat och ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkningar jämte till dessa hörande noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015	2014
	1		
Administrationskostnader		-294	-304
Rörelseresultat		-294	-304
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	41	86
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	9.553	-82.860
Nedskrivn aktier i dotterbolag		-12.000	-
Resultat efter finansiella poster		-2.699	-83.078
Bokslutsdispositioner	4	16.572	38.669
Skatt på årets resultat	5	-5.692	6.727
Årets resultat		8.181	-37.682

BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	1		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	1.216.711	1.110.778
Uppskjuten skattefordran		9.116	14.808
Summa finansiella anläggningstillgångar		1.225.827	1.125.586
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar koncernföretag		72.565	31.031
Övriga kortfristiga fordringar		9	-
Summa kortfristiga fordringar		72.573	31.031
Kassa och bank		441	1.125
Summa omsättningstillgångar		73.014	32.156
SUMMA TILLGÅNGAR		1.298.841	1.157.742

BALANSRÄKNING

Belopp i tusental kronor	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 50 000 st med kvotvärde 1 krona		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		71.652	109.334
Årets resultat		8.181	-37.682
Summa fritt eget kapital		79.833	71.652
Summa eget kapital		79.883	71.702
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	1.075.010	1.057.583
Övriga långfristiga skulder		-	28.457
Summa långfristiga skulder		1.075.010	1.086.040
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		12.000	-
Övriga skulder		131.170	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	778	-
Summa kortfristiga skulder		143.948	0
		1.298.841	1.157.742
Ställda säkerheter	10	1.188.000	1.110.778
Ansvarsförbindelser		-	-

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då företaget är ett mindre bolag upprättas ingen kassaflödesanalys enligt 2 kap. 1 § ÅRL.

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Samtliga belopp är i TSEK om inte annat anges.

Intäkter

Värdering av fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har tagits upp till de belopp, varmed de efter individuell prövning beräknas inflyta.

Skulder har tagits upp till nominella värden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Lämnade och erhållna koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i enligt med K3-regelverk.

Not 2 Räntetäkter och liknande resultatposter

Av räntetäkterna avser 41 (0) TSEK räntor från koncernföretag.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

Av räntekostnaderna avser 19 990 (27 326) TSEK räntor till koncernföretag.

Not 4 Bokslutsdispositioner

Lämnade/mottagna koncernbidrag

Summa

	2015	2014
Lämnade/mottagna koncernbidrag	16.572	38.669
Summa	16.572	38.669

Not 5 Skatt på årets resultat

Uppskjuten skatt

Summa

	2015	2014
Uppskjuten skatt	-5.692	6.727
Summa	-5.692	6.727

Avser uppskjuten skattefordran p g a underskottsavdrag.

Redovisat resultat före skatt

Skatt enligt gällande skattesats 22%

Uppskjuten skatt underskott

Redovisad skattekostnad

Redovisat resultat före skatt	13.873	-44.409
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-3.053	9.769
Uppskjuten skatt underskott	-2.639	-3.042
Redovisad skattekostnad	-5.692	6.727

NOTER

Not6 Andelar i koncernföretag

	2015	2014
Ingående värde	1.110.778	1.110.661
Förvärv	105.933	117
Utgående värde	1.216.711	1.110.778

Dotterföretag

	<u>Kapital-</u> andel	<u>Rösträtts-</u> andel	<u>Antal</u> aktier	<u>Bokfört</u> värde
<i>Förvärvade 2013</i>				
Amaranten Fastighets AB org.nr 556932-5060 med säte i Stockholm Stortingsgaten 14-16 AS, Norge org.nr 997 755 251	100 %	100 %	50.001	1.082.360
HOCA Nørregade 12 A/S, Danmark org.nr 35 38 33 01	100 %	100 %	200.000	27.572
Råsta Hotell AB	100 %	100 %	500.000	846
			1.000	105.933

Summa andelar i koncernföretag

1.216.711

Övriga koncernföretag

Ejendomsselskabet Skt Petri A/S, Danmark org.nr 24 20 56 30	100 %	100 %	1
Ejendomsselskabet Sagahus A/S, Danmark org.nr 19 55 99 39	100 %	100 %	2

Not 7 Förändring av eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Bundna</u> <u>reserver</u>	<u>Fritt eget</u> <u>kapital</u>	<u>Summa</u> <u>eget kapital</u>
Eget kapital 2014-01-01	50	-	109.334	109.384
Årets resultat	-	-	-37.682	-37.682
Eget kapital 2014-12-31	50	-	71.652	71.702
Eget kapital 2015-01-01	50	-	71.652	71.702
Årets resultat	-	-	8.181	8.181
Eget kapital 2015-12-31	50	-	79.833	79.883

Not 8 Skulder till koncernföretag

De långfristiga skulderna förfaller till betalning enligt följande.

	2015	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	<u>Summa</u>
Skulder till koncernföretag		-	1.075.010	1.075.010
Summa		-	1.075.010	1.075.010

	2014	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	<u>Summa</u>
Skulder till koncernföretag		28.457	1.057.583	1.086.040
Summa		28.457	1.057.583	1.086.040

	2013	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	<u>Summa</u>
Skulder till koncernföretag		28.172	973.804	1.001.976
Summa		28.172	973.804	1.001.976

NOTER

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	761	-
Övriga upplupna kostnader	17	-
Summa	778	-

Not 10 Ställda säkerheter

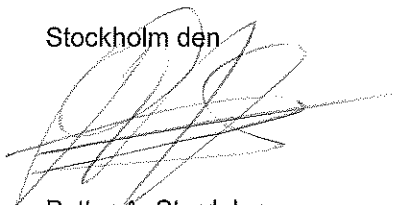
	2015	2014
Ställda säkerheter för dotterbolags skuld till kreditinstitut, Aktier i dotterbolag	1.188.000	1.110.778
Summa	1.188.000	1.110.778

Not 11 Närstående

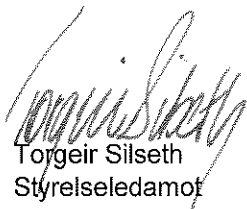
SH Skyfall AB, org.nr 556933-4658 ägs till 90,1 % av Anker Properties AS, org.nr 990 727 716 med säte i Oslo, Norge, vilket konsoliderar verksamheten.

Stockholm den

2016



Petter A. Stordalen
Ordförande



Torgeir Silseth
Styrelseledamot



Mads B. Koch
Styrelseledamot


Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 juni

2016

PricewaterhouseCoopers AB



Ulf Westerberg
Auktöriserad revisor

Undertecknad styrelseledamot i 
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överens-
stämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning
fastställts på ordinarie årsstämma den _____
Årstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Ort _____

Datum _____