

---

# ***Ejendomsselskabet Sagahus A/S***

c/o Bech-Bruun, Langelinie Allé 35, 2100  
København Ø

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 19 55 99 39

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /5 2018

Mads Breder Koch  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2018

## Direktion

Mads Breder Koch

## Bestyrelse

Carl Marcus Carlsson  
formand

Petter Anker Stordalen

Mads Breder Koch

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sagahus A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sagahus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- 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 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Hellerup, den 7. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kaare von Cappeln

statsautoriseret revisor

mne11629

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sagahus A/S c/o Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø  CVR-nr.: 19 55 99 39 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Carl Marcus Carlsson, formand Petter Anker Stordalen Mads Breder Koch
<b>Direktion</b>	Mads Breder Koch
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>43.850.608</b>	<b>38.336.399</b>
Omkostninger vedrørende ejendomme		-4.075.703	-4.129.835
Andre eksterne omkostninger		-460.186	-356.701
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>39.314.719</b>	<b>33.849.863</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-6.139.840	-6.007.024
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>33.174.879</b>	<b>27.842.839</b>
Finansielle indtægter	3	279.843	2.819.725
Finansielle omkostninger	4	-25.423	-6.790.813
<b>Resultat før skat</b>		<b>33.429.299</b>	<b>23.871.751</b>
Skat af årets resultat	5	-7.354.444	-5.251.785
<b>Årets resultat</b>		<b>26.074.855</b>	<b>18.619.966</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	26.074.855	18.619.966
	<b>26.074.855</b>	<b>18.619.966</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		225.279.684	227.477.612
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.677.045	14.544.462
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	1.465.203
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>239.956.729</b>	<b>243.487.277</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>239.956.729</b>	<b>243.487.277</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.499.325	7.233.100
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.860.011	16.302.701
Andre tilgodehavender		154.438	119.017
Periodeafgrænsningsposter		43.180	48.006
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.556.954</b>	<b>23.702.824</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>261.763</b>	<b>101.180</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>57.818.717</b>	<b>23.804.004</b>
<b>Aktiver</b>		<b>297.775.446</b>	<b>267.291.281</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		3.001.000	3.001.000
Overført resultat		273.898.408	247.826.552
<b>Egenkapital</b>	7	<b>276.899.408</b>	<b>250.827.552</b>
Hensættelse til udskudt skat		10.738.289	9.247.387
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.738.289</b>	<b>9.247.387</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.738	423.603
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	82.011
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		5.866.542	3.412.969
Anden gæld		853.189	639.409
Periodeafgrænsningsposter		3.344.280	2.658.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.137.749</b>	<b>7.216.342</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.137.749</b>	<b>7.216.342</b>
<b>Passiver</b>		<b>297.775.446</b>	<b>267.291.281</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 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.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	6.139.840	6.034.732
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-27.708
	<b>6.139.840</b>	<b>6.007.024</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	270.280	2.818.679
Kursreguleringer	9.563	1.046
	<b>279.843</b>	<b>2.819.725</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	6.731.932
Andre finansielle omkostninger	12.492	352
Kursreguleringer	12.931	58.529
	<b>25.423</b>	<b>6.790.813</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.866.542	3.412.969
Årets udskudte skat	1.487.902	1.838.816
	<b>7.354.444</b>	<b>5.251.785</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	274.043.845	47.457.426	1.465.203
Tilgang i årets løb	649.607	1.959.685	0
Overførsler i årets løb	1.465.203	0	-1.465.203
Kostpris 31. december	<u>276.158.655</u>	<u>49.417.111</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	46.566.233	32.912.964	0
Årets afskrivninger	<u>4.312.738</u>	<u>1.827.102</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>50.878.971</u>	<u>34.740.066</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>225.279.684</u></b>	<b><u>14.677.045</u></b>	<b><u>0</u></b>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>	<u>3-10 år</u>	

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.001.000	247.823.553	250.824.553
Årets resultat	<u>0</u>	<u>26.074.855</u>	<u>26.074.855</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>3.001.000</u></b>	<b><u>273.898.408</u></b>	<b><u>276.899.408</u></b>

Selskabskapitalen består af 3.001 aktier à nominelt DKK 1000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for moderselskabets bankforbindelse:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	225.279.684	227.477.612
---	-------------	-------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### Heraf overfor tilknyttede virksomheder

Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>225.279.684</u>	<u>227.477.612</u>
--	--------------------	--------------------

## 9 Nærtstående parter

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

Strawberry Fields AB, Stockholm, Sverige

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sagahus A/S for 2017 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 2017 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 finansiel 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

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

Bygninger 20-100 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 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 indregnet 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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