



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET SAGAHUS A/S**  
**C/O BECH-BRUUN, LANGELINIE ALLÉ 35, 2100 KØBENHAVN Ø**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. maj 2020

---

Mads Breder koch

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3           |
| <b>Erklæringer</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Ledelsesberetning.....                          | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Resultatopgørelse.....                          | 8           |
| Balance.....                                    | 9-10        |
| Noter.....                                      | 11-12       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 13-15       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | EJENDOMSSELSKABET SAGAHUS A/S<br>c/o Bech-Bruun, Langelinie Allé 35<br>2100 København Ø                            |
|                   | CVR-nr.: 19 55 99 39<br>Stiftet: 1. september 1996<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b> | Mads Breder Koch, formand<br>Henrik Qvist Jensen<br>Christina Ingeborgrud  |
| <b>Direktion</b>  | Henrik Qvist Jensen  |
| <b>Revision</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V                                   |
| <b>Advokat</b>    | Bech-Bruun<br>Langelinie Allé 35<br>2100 København Ø   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET SAGAHUS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2020

Direktion:

---

Henrik Qvist Jensen

Bestyrelse:

---

Mads Breder koch  
Formand

---

Henrik Qvist Jensen

---

Christina Ingeborgrud

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET SAGAHUS A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET SAGAHUS A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". 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 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. maj 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32094

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og eje hotelejendomme.

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

Selskabet er i regnskabsåret overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene er korrigeret.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en påvirkning fra COVID19 virussen, som vil føre til en ændring i indtjeningen da der vil være lukket på hotellet i dele af 2020, hvor lejeindtægten bliver genereret fra. Ledelsen vurderer dog ikke at det for 2020 som helhed får en væsentlig effekt.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>37.414.947</b> | <b>39.811.093</b> |
| Af- og nedskrivninger.....                        |      | -1.799.585        | -1.799.585        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -43.719.416       | -44.000.000       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>-8.104.054</b> | <b>-5.988.492</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  | 1    | 1.664.296         | 1.056.094         |
| Andre finansielle omkostninger.....               |      | -9.893            | -291.491          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>-6.449.651</b> | <b>-5.223.889</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 2    | 1.417.383         | 1.268.690         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>-5.032.268</b> | <b>-3.955.199</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                   |                   |
| Overført resultat.....                            |      | -5.032.268        | -3.955.199        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>-5.032.268</b> | <b>-3.955.199</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2019<br>kr.        | 2018<br>kr.        |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 9.075.140          | 10.874.725         |
| Investeringsjendomme.....                        |          | 673.000.000        | 711.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>682.075.140</b> | <b>721.874.725</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>682.075.140</b> | <b>721.874.725</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 11.914.701         | 5.190.472          |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 110.538.698        | 83.874.217         |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... |          | 0                  | 1.000.000          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 9.274              | 59.286             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>122.462.673</b> | <b>90.123.975</b>  |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>3.305.192</b>   | <b>5.151.790</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>125.767.865</b> | <b>95.275.765</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>807.843.005</b> | <b>817.150.490</b> |

**BALANCE 31. DECEMBER**

| <b>PASSIVER</b>                               | <b>Note</b>        | <b>2019</b><br>kr. | <b>2018</b><br>kr. |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital.....                          |                    | 3.001.000          | 3.001.000          |
| Overført resultat.....                        |                    | 673.946.640        | 678.951.392        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>4</b>           | <b>676.947.640</b> | <b>681.952.392</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |                    | 110.707.394        | 118.313.634        |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>             | <b>110.707.394</b> | <b>118.313.634</b> |                    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |                    | 714.609            | 200.524            |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag.....            |                    | 18.843.992         | 12.655.135         |
| Anden gæld.....                               |                    | 629.370            | 770.505            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |                    | 0                  | 3.258.300          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>20.187.971</b>  | <b>16.884.464</b>  |                    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 | <b>20.187.971</b>  | <b>16.884.464</b>  |                    |
| <b>PASSIVER.....</b>                          | <b>807.843.005</b> | <b>817.150.490</b> |                    |
| <br>  |                    |                    |                    |
| Eventualposter mv.                            | 5                  |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 6                  |                    |                    |
| Nærtstående parter                            | 7                  |                    |                    |
| Koncernregnskab                               | 8                  |                    |                    |
| Medarbejderforhold                            | 9                  |                    |                    |

## NOTER

|   | 2019<br>kr.                                   | 2018<br>kr.               | Note |
|---|---|---------------------------|------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                            |   |                           |      |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....              | 1.664.029                                     | 1.049.206                 | 1    |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                           | 267   | 6.888                     |      |
|   | <b>1.664.296</b>                              | <b>1.056.094</b>          |      |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |   |                           |      |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | 6.188.857                                     | 5.712.366                 | 2    |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....                  | 0   | 804.880                   |      |
| Regulering af udskudt skat.....                               | -7.606.240                                    | -7.785.936                |      |
|   | <b>-1.417.383</b>                             | <b>-1.268.690</b>         |      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |   |                           |      |
|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Investeringsseje<br>domme | 3    |
| Kostpris 1. januar 2019.....                                  | 47.386.858                                    | 286.040.891               |      |
| Tilgang.....  | 0   | 1.188.033                 |      |
| <b>Kostpris 31. december 2019.....</b>                        | <b>47.386.858</b>                             | <b>287.228.924</b>        |      |
| Årets afskrivninger .....                                     | 38.311.718                                    | 0                         |      |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>           | <b>38.311.718</b>                             | <b>0</b>                  |      |
| Praksisændring.....   | 0   | 429.490.492               |      |
| Årets værdireguleringer.....                                  | 0   | -43.719.416               |      |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b> | <b>0</b>                                      | <b>385.771.076</b>        |      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>           | <b>9.075.140</b>                              | <b>673.000.000</b>        |      |

Ejendommen består af udlejning af hotelejendom beliggende i København. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 37.720 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 3.097 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 4.273 tkr, samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i København.

## NOTER

|   | Note                 |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|-------|------------------------------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|--|-------------|-------------|---|------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|--|------------|------------|---|------------------|--------------------|--------------------|--|
| <b>Egenkapital</b>  | <b>4</b>             |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Selskabs-<br/>kapital</th> <th style="text-align: right;">Overført<br/>resultat</th> <th style="text-align: right;">I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2018.....</td> <td style="text-align: right;">3.001.000</td> <td style="text-align: right;">269.970.725</td> <td style="text-align: right;">272.971.725</td> </tr> <tr> <td>Praksisændringer.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">409.008.183</td> <td style="text-align: right;">409.008.183</td> </tr> <tr> <td><b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2019.....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3.001.000</b></td> <td style="text-align: right;"><b>678.978.908</b></td> <td style="text-align: right;"><b>681.979.908</b></td> </tr> <tr> <td>Forslag til resultatdisponering.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-5.032.268</td> <td style="text-align: right;">-5.032.268</td> </tr> <tr> <td><b>Egenkapital 31. december 2019.....</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3.001.000</b></td> <td style="text-align: right;"><b>673.946.640</b></td> <td style="text-align: right;"><b>676.947.640</b></td> </tr> </tbody> </table> |                      | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt | Egenkapital 31. december 2018..... | 3.001.000 | 269.970.725 | 272.971.725 | Praksisændringer..... |  | 409.008.183 | 409.008.183 | <b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2019.....</b> | <b>3.001.000</b> | <b>678.978.908</b> | <b>681.979.908</b> | Forslag til resultatdisponering..... |  | -5.032.268 | -5.032.268 | <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b> | <b>3.001.000</b> | <b>673.946.640</b> | <b>676.947.640</b> |  |
|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt                |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Egenkapital 31. december 2018.....  | 3.001.000            | 269.970.725          | 272.971.725          |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Praksisændringer.....   |                      | 409.008.183          | 409.008.183          |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2019.....</b>   | <b>3.001.000</b>     | <b>678.978.908</b>   | <b>681.979.908</b>   |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                      | -5.032.268           | -5.032.268           |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>   | <b>3.001.000</b>     | <b>673.946.640</b>   | <b>676.947.640</b>   |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Eventualposter mv.</b>   | <b>5</b>             |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.   |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SKT. PETRI A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.  |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  | <b>6</b>             |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Til sikkerhed for Strawberry Fields AB's bankforbindelser virksomheden stillet sikkerhed i Investeringsejendommen som pr. 31.12.2019 udgør DKK 673.000.000.   |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Nærtstående parter</b>   | <b>7</b>             |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:  |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Strawberry Fields AB, Stockholm, Sverige.   |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Koncernregnskab</b>  | <b>8</b>             |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Selskabet indgår i koncernregnskabet for Strawberry Fields AS, Frederik Stangs gate 24/24, 0264 OSLO, Norge.  |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| <b>Medarbejderforhold</b>   | <b>9</b>             |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2018: 1)   |                      |                      |                      |       |                                    |           |             |             |                       |  |             |             |   |                  |                    |                    |                                      |  |            |            |   |                  |                    |                    |  |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET SAGAHUS A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Praksisændringen er indregnet direkte i egenkapitalen primo bestående af årets opskrivning fratrukket udskudt skat. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2019 er forøget med 409.008 tkr. og pr. 31. december 2019 er forøget med 409.008 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### **Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-10 år  | 0%        |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **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, omregnes 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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.