
Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 24 20 56 30

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/5 2019

Mads Breder Koch
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Skt. Petri 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2019

Direktion

Mads Breder Koch

Bestyrelse

Petter Anker Stordalen
formand

Christina Ingeborgrud

Mads Breder Koch

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 21. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kaare von Cappeln

statsautoriseret revisor

mne11629

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S c/o Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø CVR-nr.: 24 20 56 30 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Petter Anker Stordalen, formand Christina Ingeborgrud Mads Breder Koch
Direktion	Mads Breder Koch
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		60.781.565	51.319.771
Omkostninger vedrørende ejendomme		-10.544.155	-7.618.386
Andre eksterne omkostninger		-896.176	-701.780
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-14.510.293	-6.133.487
Andre driftsomkostninger		71.913	0
Resultat før finansielle poster		34.902.854	36.866.118
Finansielle indtægter	3	76.267	58.963
Finansielle omkostninger	4	-1.692.324	-2.239.884
Resultat før skat		33.286.797	34.685.197
Skat af årets resultat	5	-7.345.548	-7.615.620
Årets resultat		25.941.249	27.069.577

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		25.941.249	27.069.577
		25.941.249	27.069.577

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		448.934.349	387.232.881
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.051.879	7.755.494
Materielle anlægsaktiver under udførelse		7.619.029	114.905.400
Materielle anlægsaktiver	6	501.605.257	509.893.775
Anlægsaktiver		501.605.257	509.893.775
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.612.852	8.739.580
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.985.219	0
Andre tilgodehavender		35.546	1.902.996
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		11.031.917	4.712.245
Periodeafgrænsningsposter		65.024	76.300
Tilgodehavender		39.730.558	15.431.121
Likvide beholdninger		5.207.518	1.506.838
Omsætningsaktiver		44.938.076	16.937.959
Aktiver		546.543.333	526.831.734

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		502.000	502.000
Overført resultat		406.486.124	380.544.875
Egenkapital	7	406.988.124	381.046.875
Hensættelse til udskudt skat		24.174.093	17.559.710
Hensatte forpligtelser		24.174.093	17.559.710
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.807.228	6.535.809
Gæld til tilknyttede virksomheder		94.023.093	106.085.453
Selskabsskat		12.136.056	4.963.335
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	122.256
Anden gæld		1.085.160	1.326.139
Periodeafgrænsningsposter		5.329.579	9.192.157
Kortfristede gældsforpligtelser		115.381.116	128.225.149
Gældsforpligtelser		115.381.116	128.225.149
Passiver		546.543.333	526.831.734
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje hotelejendomme.

	2018	2017
	DKK	DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	14.510.293	6.133.487
	14.510.293	6.133.487
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	72.250	0
Andre finansielle indtægter	372	372
Valutakursreguleringer	3.645	58.591
	76.267	58.963
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.614.628	1.798.228
Andre finansielle omkostninger	46.975	170.382
Valutakurstab	30.721	271.274
	1.692.324	2.239.884
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	776.314	621.346
Årets udskudte skat	6.614.383	6.994.274
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-45.149	0
	7.345.548	7.615.620

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	448.599.139	52.645.747	114.905.400
Tilgang i årets løb	0	0	10.691.894
Afgang i årets løb	-690.362	0	0
Overførsler i årets løb	71.852.630	42.273.965	-117.978.265
Kostpris 31. december	<u>519.761.407</u>	<u>94.919.712</u>	<u>7.619.029</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	61.366.258	44.890.253	0
Årets afskrivninger	9.532.713	4.977.580	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-71.913	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>70.827.058</u>	<u>49.867.833</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>448.934.349</u>	<u>45.051.879</u>	<u>7.619.029</u>
Afskrives over	<u>20-100 år</u>	<u>3-20 år</u>	

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	502.000	380.544.875	381.046.875
Årets resultat	0	25.941.249	25.941.249
Egenkapital 31. december	<u>502.000</u>	<u>406.486.124</u>	<u>406.988.124</u>

Selskabskapitalen består af 502 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Strawberry Fields AB's bankforbindelser:		
Grunde og bygninger	381.826.649	387.232.881
Eventualforpligtelser		
Koncernens danske 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>381.826.649</u>	<u>387.232.881</u>

Noter til årsregnskabet

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Strawberry Fields AB, Stockholm, Sverige.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Strawberry Fields AS samt det ultimative moderselskab

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Strawberry Fields AS	Frederik Stangs gate 22/24, 0264 Oslo, Norge

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S for 2018 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 2018 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.

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført værdi metoden, en variant af sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges virksomheder til bogført værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Sammenlægningen anses for sket på erhvervelsestidspunktet og sammenligninstal tilpasses ikke.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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).

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	3-20 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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.