
Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 24 20 56 30

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/5 2017

Mads Breder Koch
Dirigent



pwc

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

Noter, regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2017

Direktion

Mads Breder Koch

Bestyrelse

Henrik August Christensen
formand

Petter Anker Stordalen

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 24. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kaare von Cappeln

statsautoriseret revisor

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

Henrik August Christensen, formand
Petter Anker Stordalen
Mads Breder Koch

Direktion

Mads Breder Koch

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		44.676.915	43.406.481
Omkostninger vedrørende ejendomme		-5.476.763	-5.328.390
Andre eksterne omkostninger		-379.637	-411.978
Bruttoresultat før værdireguleringer		38.820.515	37.666.113
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-4.765.961	-5.139.772
Resultat før finansielle poster		34.054.554	32.526.341
Finansielle indtægter	3	1.422.200	3.446.211
Finansielle omkostninger	4	-7.291.574	-14.016.090
Resultat før skat		28.185.180	21.956.462
Skat af årets resultat	5	-6.222.739	-4.826.493
Årets resultat		21.962.441	17.129.969

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		21.962.441	17.129.969
		21.962.441	17.129.969

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		321.247.816	308.551.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.112.344	5.384.800
Materielle anlægsaktiver under udførelse		54.825.815	10.088.334
Materielle anlægsaktiver	6	384.185.975	324.025.118
Anlægsaktiver		384.185.975	324.025.118
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.897.532	6.650.149
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.588.961	205.533.344
Andre tilgodehavender		5.468.922	131.319
Selskabsskat		1.840.789	61.551
Periodeafgrænsningsposter		373.741	229.431
Tilgodehavender		42.169.945	212.605.794
Likvide beholdninger		518.234	20.681.675
Omsætningsaktiver		42.688.179	233.287.469
Aktiver		426.874.154	557.312.587

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		501.000	500.000
Overført resultat		349.738.759	108.079.699
Egenkapital	7	350.239.759	108.579.699
Hensættelse til udskudt skat		9.735.053	1.671.525
Hensatte forpligtelser		9.735.053	1.671.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.719.370	2.578.290
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.194.624	441.300.679
Anden gæld		0	205.475
Periodeafgrænsningsposter		3.985.348	2.976.919
Kortfristede gældsforpligtelser		66.899.342	447.061.363
Gældsforpligtelser		66.899.342	447.061.363
Passiver		426.874.154	557.312.587
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje hotelejendomme.

Selskabet ejer bygningen, hvorfra det 5-stjernede First Hotel Skt. Petri, beliggende Krystalgade 22, 1172 København K, drives.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.765.961	5.139.772
	4.765.961	5.139.772
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.364.649	3.197.743
Kursreguleringer	57.551	248.468
	1.422.200	3.446.211
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.797.620	13.973.397
Andre finansielle omkostninger	356	42.693
Kursreguleringer	493.598	0
	7.291.574	14.016.090
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.840.789	-61.551
Årets udskudte skat	8.063.528	4.888.044
	6.222.739	4.826.493

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	348.980.378	60.133.761	10.088.334
Tilgang i årets løb	0	0	65.010.411
Afgang i årets løb	0	0	-83.593
Overførsler i årets løb	17.050.922	3.138.415	-20.189.337
Kostpris 31. december	<u>366.031.300</u>	<u>63.272.176</u>	<u>54.825.815</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	40.428.393	54.748.961	0
Årets afskrivninger	4.355.091	410.871	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>44.783.484</u>	<u>55.159.832</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>321.247.816</u>	<u>8.112.344</u>	<u>54.825.815</u>
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	500.000	108.079.699	108.579.699
Kontant kapitalforhøjelse	1.000	219.696.619	219.697.619
Årets resultat	0	21.962.441	21.962.441
Egenkapital 31. december	<u>501.000</u>	<u>349.738.759</u>	<u>350.239.759</u>

Selskabskapitalen består af 501 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	<u>501.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for moderselskabets bankforbindelser:		
Grunde og bygninger	321.247.816	308.551.984
Eventualforpligtelser		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Nørregade A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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>321.247.816</u>	<u>308.551.984</u>
9 Nærtstående parter		
Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:		
Strawberry Fields AB, Stockholm, Sverige.		

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skt. Petri A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Noter, regnskabspraksis

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

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.

Noter, regnskabspraksis

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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, 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.

Noter, regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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