

Strawberry Fields AS 2017



Årsberetning 2017

Selskapets virksomhet

Strawberry Fields AS er et investeringsselskap og virksomheten består i hovedsak i å investere i hotelleiendom i Skandinavia. Selskapet hadde ved årsskiftet eierandeler i 7 hotelleiendommer, to eiendommer i tilknytning til en hotelleiendom, en eiendom som skal konverteres til hotell og en kontoreiendom. Eiendommene er lokalisert i Oslo, Stockholm og København.

Morselskapet Strawberry Fields AS virksomhet er begrenset til å utøve visse oppgaver for sine datterselskaper og tilknyttede selskaper. Morselskapet driver virksomheten fra sitt hovedkontor i Oslo.

Det avlagte årsregnskapet for 2017 for morselskapet og konsernet er avlagt etter GAAP standard/ norsk regnskapsskikk.

Resultatet

Strawberry Fields AS konsernet hadde i 2017 totale driftsinntekter på MNOK 272,6 (2016: MNOK 236,6).

Konsernets resultat før skattekostnad utgjorde MNOK -100,2 (2016: MNOK 378,5), mens årets resultat etter skatt utgjorde for 2017 MNOK -120,2 (2016: MNOK 356,4). Resultatet er belastet med en engangs kostnad i forbindelse med avslutning av en fastrentekontrakt.

Morselskapet hadde i 2017 et årsresultat på MNOK 0,5 (2016: MNOK 382,2).

Styret anser med henvisning til konsernets underliggende resultater fra driften at selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende.

Balanse og finansielle forhold

Konsernets bokførte egenkapital var pr. 31.12.2017 MNOK 618,3 (31.12.2016: MNOK 854,3)).

Konsernets beholdning av bankinnskudd og kontanter ved siste årsskiftet var MNOK 25,4 (31.12.2016: MNOK 50,4).

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av morselskapets og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I samsvar med regnskapslovens §3-3a bekrefter styret at grunnlag for videre drift er til stede, og årsregnskapet er dermed avlagt under forutsetning av fortsatt drift.

Miljø- og samfunnsansvar

Konsernet Strawberry Fields er opptatt av å ha et aktivt forhold til miljøet i forbindelse med virksomheten. Konsernets virksomhet påvirker det ytre miljøet gjennom bygging, ombygging og oppussing av eiendommer. Selskapet er bevisst på å følge alle regler knyttet til håndtering av materialer og avfall. Styret er ikke kjent med at konsernets virksomhet har medført noen brudd på disse reglene.

Risikoforhold

Strawberry Fields konsernet driver virksomhet i Skandinavia og er således utsatt for valutarisiko knyttet til selskapets investeringer utenfor Norge. Strawberry Fields konsernet har også rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner og således utsatt for risiko knyttet til endringer i rentene i Skandinavia. Deler av gjelden har sikret rentene langsiktig. Det er styrets vurdering at konsernet har en god overvåkning av de nevnte risikoområder.

Aksjonærforhold

Alle aksjene i morselskapet Strawberry Fields AS eies av styreleder Petter A. Stordalen.

Styre, ledelse og ansatte

Styret i Strawberry Fields AS består av tre menn.

Morselskapet hadde i 2017 to ansatte hvorav begge var menn. Antall årsverk for konsernet utgjorde 0,5.

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Det er heller ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Det har ikke vært sykefravær av betydning i morselskapet i 2017.



Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn på alle nivåer. Konsernet har etablert retningslinjer som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn ved for eksempel lønnsfastsettelse, avansement og rekruttering.

Konsernet har retningslinjer for at alle skal gis samme ansettelsesmuligheter uavhengig av rase, religion, hudfarge, kjønn, seksuell legning, handikap eller andre årsaker i henhold til gjeldende lover. Avgjørelser om ansettelse, forfremmelser og andre ansettelsesforhold skal kun baseres på arbeidsrelaterte kvalifikasjoner.

Fremtidsutsikter

Konsernets hovedstrategi står fast ved at virksomheten skal bestå i å drive forvaltning og utvikling av hotelleiendommer i Skandinavia. Styrets målsetting er at konsernet fortsatt skal være en betydelig næringslivsaktør i det skandinaviske markedet ved blant annet å være en aktiv investor som bruker sin kompetanse til å videreutvikle de selskapene man går inn i. Nye langsiktige investeringer vil i hovedsak være rettet mot ytterligere hotelleiendommer.

Konsernets hotelleiendommer har alle inngått langsiktige leiekontrakter med hoteller drevet av Nordic Choice Hotels. Det forventes at etterspørselen etter hotellprodukter i det nordiske markedet vil bli påvirket av den internasjonale konjunkturen. Det knytter seg usikkerhet til utviklingen, men det forventes en økning i etterspørselen etter hotelltjenester i 2018.

Selskapet vil fortsette sin strategi fokusert på å erverve eiendommer med god beliggenhet i storbyregioner i Skandinavia.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd for selskapet:

Avsatt til utbytte 95 000 000,-

Overført fra annen egenkapital 94 462 749

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd for konsernet:

Minoritetens andel - 9 683 040

Avsatt til utbytte 95 000 000

Overført fra annen egenkapital 205 595 307

Vesentlige hendelser etter regnskapsåret utgang.

Selskapet har solgt et selskap med rettighet til å utvikle en hotelleiendom i Danmark. Selskapet ble solgt til et tilknyttet selskap hvor Strawberry Fields konsernet eier 50% av aksjene.

Oslo, 1. juni 2018

Mads B. Koch
Styremedlem

Petter A. Stordalen
Styreleder/ daglig leder

Henrik A. Christensen
Styremedlem

Resultat - mor/konsern

Strawberry Fields AS

Morselskap				Konsern	
2017	2016		Note	2017	2016
		Driftsinntekter og driftskostnader			
0	0	Salgsinntekt	4	270 017 981	236 675 618
896 000	1 375 000	Annen driftsinntekt		2 620 826	0
896 000	1 375 000	Sum driftsinntekter		272 638 807	236 675 618
1 328 321	1 039 539	Lønnskostnad	2	1 328 321	1 039 539
0	0	Ordinære avskrivninger	7	79 757 123	67 283 940
1 166 111	2 098 605	Annen driftskostnad	2, 12	40 910 216	24 792 794
2 494 432	3 138 144	Sum driftskostnader		121 995 660	93 116 272
-1 598 432	-1 763 144	Driftsresultat		150 643 147	143 559 345
		Finansinntekter og finanskostnader			
0	0	Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-22 774 463	17 484 712
5 399 436	7 734 568	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
14 732 643	393 588 041	Annen finansinntekt		14 104 971	379 928 289
308 583	72 127	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
7 912 064	8 277 420	Annen rentekostnad		114 990 764	113 949 957
9 775 748	8 996 343	Annen finanskostnad		127 244 123	48 444 706
2 135 683	383 976 719	Resultat av finansposter		-250 904 379	235 018 339
537 251	382 213 575	Ordinært resultat før skattekostnad		-100 261 232	378 577 684
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	3	20 017 115	22 137 567
537 251	382 213 575	Ordinært resultat		-120 278 347	356 440 117
537 251	382 213 575	Årsresultat		-120 278 347	356 440 117
		Overføringer			
0	0	Minoritetens andel	10	-9 683 040	3 667 588
95 000 000	100 000 000	Avsatt til utbytte	10	95 000 000	100 000 000
0	282 213 576	Avsatt til annen egenkapital	10	0	252 772 529
-94 462 749	0	Overført fra annen egenkapital		-205 595 307	0
-537 251	-382 213 576	Sum disponert		120 278 347	-356 440 117

Balanse - mor/konsern

Strawberry Fields AS

Morselskap				Konsern	
2017	2016	EIENDELER	Note	2017	2016
		Anleggsmidler			
0	0	Utsatt skattefordel	3	6 075 448	3 761 681
0	0	Sum immaterielle eiendeler		6 075 448	3 761 681
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 538 605 894	3 993 120 717
0	0	Driftsløsøre, inventar, utstyr mv	7	303 122 090	278 515 025
0	0	Sum varige driftsmidler		3 841 727 984	4 271 635 742
		Finansielle anleggsmidler			
194 348 501	144 370 866	Investeringer i datterselskap	5, 13	0	0
522 891 907	522 891 907	Investeringer i tilknyttet selskap	6, 13	507 149 018	540 376 619
0	0	Obligasjoner og andre fordringer		-22 403 340	5 064 717
717 240 408	667 262 773	Sum finansielle anleggsmidler		484 745 678	545 441 335
717 240 408	667 262 773	Sum anleggsmidler		4 332 549 110	4 820 838 759
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer		51 662 762	39 985 685
10 128 241	4 568 807	Andre fordringer		44 838 574	32 424 222
22 075 621	293 249 825	Fordring på selskap i samme konsern	11	0	0
32 203 862	297 818 632	Sum fordringer		96 501 336	72 409 906
1 612 298	5 467 199	Kontanter og bankinnskudd	8	25 399 334	50 408 932
33 816 160	303 285 830	Sum omløpsmidler		121 900 670	122 818 838
751 056 568	970 548 603	SUM EIENDELER		4 454 449 780	4 943 657 597



Balanse - mor/konsern

Strawberry Fields AS

Morselskap 2017	2016	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Konsern 2017	2016
		Innskutt egenkapital			
100 000	100 000	Aksjekapital	10	100 000	100 000
100 000	100 000	Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
		Opptjent egenkapital			
499 081 540	593 544 289	Annen egenkapital	10	461 679 482	698 780 125
499 081 540	593 544 289	Sum opptjent egenkapital		461 679 482	698 780 125
0	0	Minoritetsinteresse	10	156 598 067	155 447 233
499 181 540	593 644 289	Sum egenkapital		618 377 549	854 327 358
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	3	127 471 416	84 327 422
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		127 471 416	84 327 422
		Annen langsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 343 689 652	3 332 119 798
251 028 333	268 789 355	Øvrig langsiktig gjeld		251 028 332	268 789 355
251 028 333	268 789 355	Sum annen langsiktig gjeld		3 594 717 984	3 600 909 153
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	56 489 359
26 249	298 080	Leverandørgjeld		38 383 211	60 652 511
0	0	Betalbar skatt	3	6 558 860	694 002
96 922	0	Skyldig offentlige avgifter	8	3 680 426	0
723 524	107 816 879	Annen kortsiktig gjeld		65 260 334	286 257 792
846 694	108 114 960	Sum kortsiktig gjeld		113 882 831	404 093 663
251 875 027	376 904 315	Sum gjeld		3 836 072 231	4 089 330 239
751 056 567	970 548 603	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 454 449 780	4 943 657 597

Oslo, 1. juni 2018

Petter Anker Stordalen
styreleder

Mads Breder Koch
styremedlem

Henrik August Christiansen
styremedlem



Kontantstrøm - mor/konsern
Strawberry Fields AS

Morselskap			Konsernet	
2017	2016		2017	2016
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
537 251	382 213 576	Resultat før skattekostnad	-100 261 232	385 170 842
-	-	Periodens betalte skatter	694 002	-11 945 166
-	-	Avskrivning/nedskrivning varige driftsmidler	79 757 123	60 690 782
-	-	Effekt av valutaendringer	-27 883 550	-52 992 315
-271 831	297 080	Endring i lager, kundefordringer og leverandørgjeld	-33 946 379	3 462 733
158 618 337	-119 369 578	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-236 370 161	-6 391 536
158 883 757	263 141 078	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-318 010 197	377 995 340
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-	-	Investeringer i varige driftsmidler	-194 101 508	-132 155 819
-49 977 636	-101 379 903	Endring i andre investeringer	33 227 601	-233 489 999
-49 977 636	-101 379 903	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-160 873 907	-365 645 818
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-	-	Opptak av ny gjeld (langiktig)	2 235 458 199	721 141 956
-17 761 022	-87 962 962	Nedbetaling av gjeld	-1 630 094 335	-869 146 718
-	-	Netto endring i kassekreditt	-56 489 359	56 489 359
-95 000 000	-100 000 000	Tilbakebetaling av egenkapital	-95 000 000	-100 000 000
-	-	Innbetaling av egenkapital		138 753 667
-112 761 022	-187 962 962	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	453 874 505	-52 761 736
-3 854 901	-26 201 787	Netto endringer i likvider i året	-25 009 599	-40 412 215
5 467 199	31 668 986	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01	50 408 932	105 604 253
-	-	Effekt av til- og avgang av selskaper	-	-14 783 106
1 612 298	5 467 199	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.	25 399 334	50 408 932

Noter - mor/konsern Strawberry Fields AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Strawberry Fields og alle datterselskaper hvor Strawberry Fields AS direkte eller indirekte har en eierandel på over 50% og har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en enhet. Note 5 viser samtlige selskaper som inngår i konsernregnskapet.

Det er anvendt enhetslige regnskapsprinsipper for alle selskaper som inngår i konsernet.

Vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Ved konsolidering av datterselskaper er oppkjøpsmetoden benyttet. Differanser mellom kostpris for datterselskapenes aksjer og bokført verdi av netto eiendeler i de samme datterselskapene på oppkjøpstidspunktet, er analysert og henført til de eiendelene differansene knytter seg til. Den delen av overskytende kostpris som ikke kan tillegges oppkjøpte eiendeler, klassifiseres som goodwill og avskrives over økonomisk levetid. Konsolidering er foretatt fra overtakelsestidspunktet og frem til tidspunkt for avhendelse.

Minoritetsinteressenes andeler av resultat etter skatt og egenkapital vises som egne poster i resultatregnskapet og balansen.

Ved konsolidering av utenlandske datterselskaper omregnes resultatregnskapene til norske kroner etter en gjennomsnittskurs for regnskapsperioden. I balansen benyttes kurser ved årsskiftet. Omregningsdifferanser føres direkte mot konsernets egenkapital.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnadene medtas i samme periode som tilhørende inntekter innteksført.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld vurderes til høyeste verdi av pålydende og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Langsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling senere enn ett år etter siste dag i regnskapsåret. Langsiktig gjeld vurderes til pålydende verdi.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Valutagevinst og -tap tilknyttet gjeld i valuta, definert som sikring i nettoinvesteringer i utenlandske datterselskaper, føres direkte mot konsernets egenkapital som omregningsdifferanse. Omregningsdifferanser reverseres når investering avhendes.

Noter - mor/konsern Strawberry Fields AS

Investeringer i tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet og datterselskap

Tilknyttede selskaper er definert som selskaper der konsernet har betydelig innflytelse (20-50% eierandel) og investeringen er av langsiktig karakter. Tilknyttede tilknyttende selskaper behandles etter egenkapitalmetoden konsernregnskapet. For investeringer i felleskontrollert virksomhet som driver likeartet virksomhet som øvrige selskaper i konsernet, benyttes bruttometoden da denne anses å være mer informativ enn egenkapitalmetoden. Andre type investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Immaterielle eiendeler

Goodwill avskrives med utgangspunkt i de vurderinger av inntjeningen som er foretatt i forbindelse med oppkjøp av den enkelte virksomhet. Ved hver regnskapsavslutning vurderes goodwill for eventuell nedskrivning av balanseført verdi eller endring i avskrivningstid. Immaterielle eiendeler som er overtatt ved kjøp av virksomhet er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid dersom de har en levetid over 3 år og har en kostpris høyere enn 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader, mens påkostninger tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter i regnskapet er kontanter og bankinnskudd.

Inkludert i kontanter og bankinnskudd er også bundne bankinnskudd.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt, som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Noter - mor/konsern
Strawberry Fields AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

SELSKAPSREGNSKAPET:

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	1 181 760	924 841
Arbeidsgiveravgift	146 561	114 698
Pensjonskostnader	-	-
Andre lønnsrelaterte ytelser	-	-
Sum	1 328 321	1 039 539

Antall årsverk 0,5

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	443 385
Pensjonsutgifter	-
Annen godtgjørelse	-
Sum	443 385

Ytelser til styremedlemmer	
Styrehonorar	-
Annen godtgjørelse	-
Sum	-

Hverken daglig leder, styremedlemmer eller noen andre av selskapets tillitspersoner har avtale om lønn etter fratreden fra sin stilling, opsjonsavtaler eller bonusavtaler.

Selskapet har ingen forpliktelser knyttet til tegningsretter, opsjoner eller tilsvarende rettigheter som gir ansatte eller tillitsvalgte rett til tegning, kjøp eller salg av akser.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar for ordinær revisjon i 2017 utgjør kr 107 000.

I tillegg er det kostnadsført honorar for tjenester utover ordinær revisjon med kr 212 000.

Beløpene er oppgitt eksklusiv merverdiavgift.

KONSERNREGNSKAPET:

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	1 181 760	924 841
Arbeidsgiveravgift	146 561	114 698
Pensjonskostnader	-	-
Andre lønnsrelaterte ytelser	-	-
Sum	1 328 321	1 039 539

Antall årsverk 0,5 0,5

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	443 385
Pensjonsutgifter	-
Annen godtgjørelse	-
Sum	443 385

Noter - mor/konsern
Strawberry Fields AS

Ytelser til styremedlemmer

Styrehonorar	-
Annen godtgjørelse	-
Sum	-

Verken daglig leder, styremedlemmer eller noen andre av selskapets tillitspersoner har avtale om lønn etter fratreden fra sin stilling, opsjonsavtaler eller bonusavtaler.

Selskapet har ingen forpliktelser knyttet til tegningsretter, opsjoner eller tilsvarende rettigheter som gir ansatte eller tillitsvalgte rett til tegning, kjøp eller salg av akser.

Pensjonsforpliktelser

Ingen av selskapene i konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar for ordinær revisjon i konsernet i 2017 utgjør kr 727 294.

I tillegg er det kostnadsført honorar for tjenester utover ordinær revisjon med kr 340 070.

Beløpene er oppgitt eksklusiv merverdiavgift.

Note 3 Skatt

Morselskapet			Konsernet	
2017	2016	Årets skattekostnad:	2017	2016
-	-	Betalbar skatt i Norge	-	-
-	-	Betalbar skatt i Sverige	-	-
-	-	Betalbar skatt i Danmark	8 133 314	-
-	-	Sum betalbar skatt	8 133 314	-
-	-	Effekt av endrede skatteregler	197 317	155 249
-	-	Endring utsatt skatt Norge	-1 009 628	-1 458 407
-	-	Endring utsatt skatt Sverige	2 913 304	14 427 694
-	-	Endring utsatt skatt Danmark	9 782 808	9 013 031
-	-	Sum endring utsatt skatt	11 883 801	22 137 567
-	-	Skattekostnad	20 017 115	22 137 567
2017	2016	Utsatt skatt:	2017	2016
-	-	Anleggsmidler/langsiktig gjeld/forpl.	137 153 985	89 682 688
-	-	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0	119 474
-	265 729	Andre poster	247 464	265 729
-	-	Avskåret/utsatt rentefradrag e/rentebeogr.	-1 126 589	-683 162
-9 878 790	-10 520 996	Underskudd til fremføring	-24 851 045	-21 311 895
-9 878 790	-10 255 267	Sum	111 423 816	68 072 834
9 878 790	10 255 267	Ikke balanseført utsatt skattefordel	9 972 152	12 492 907
-	-	Netto utsatt skatt/ - skattefordel	121 395 968	80 565 741
-	-	Balanseført utsatt skatt	6 075 448	3 761 681
-	-	Balanseført utsatt skattefordel	127 471 416	84 327 422

Noter - mor/konsern
Strawberry Fields AS

Note 4 Salgsinntekter

Inntekter fordelt på virksomhetsområder:	2017	2016
Inntekter fra eiendomsrelatert virksomhet	270 017 981	236 675 618
Øvrige inntekter	2 620 826	0
Sum	272 638 807	236 675 618

Inntekter fordelt mellom land:	2017	2016
Norge	13 346 830	10 898 071
Sverige	126 109 826	127 185 113
Denmark	133 182 151	98 592 434
Sum	272 638 807	236 675 618

Note 5 Investeringer i datterselskaper

SELSKAPSREGNSKAPET:

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/stemme andel (%)	Balanse- ført verdi	Egenkapital 31.12.2017	Resultat 2017
Ejendomsselskabet KL Hotel A/S	Danmark	100,0 %	596 350	236 417	-423 580
Strawberry Forever AB	Sverige	90,1 %	193 752 151	1 659 895 613	-730 103
Sum			194 348 501	1 660 132 030	-1 153 683

Selskaper eid via datterselskaper:

	Forretnings- kontor	Eier-/stemme andel (%)
Strawberry Fields AB	Sverige	90,1 %
Amaranten III Fastighets AB	Sverige	90,1 %
Ejendomsselskabet SKT Petri A/S	Danmark	90,1 %
Ejendomsselskabet Sagahus A/S	Danmark	90,1 %
Stortingsgaten 14-16 AS	Norge	90,1 %
Ejendomsselskabet Fiolstræde A/S	Danmark	90,1 %
Råsta Hotell AB	Sverige	90,1 %

Note 6 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

SELSKAPSREGNSKAPET:

	Forretnings- kontor	Eier-/stemme andel (%)	Anskaffelses- kost	Egenkapital 31.12.2017	Resultat 2017
Strawberry Brothers AS	Oslo	50,0 %	522 891 907	1 056 850 893	10 495 113
Sum			522 891 907	1 056 850 893	10 495 113

KONSERNREGNSKAPET:

	Anskaffelses- tidspunkt	Eier-/stemme andel (%)	Anskaffelses- kost	Resultatført resultandel	Balanse- ført verdi
Strawberry Brothers AS	2 015	50,0 %	522 891 907	-15 742 889	507 149 018
Sum			522 891 907	-15 742 889	507 149 018

Noter - mor/konsern
Strawberry Fields AS

Note 7 Anleggsmidler

KONSERNREGNSKAPET:

	Bygninger og tomter	Driftsløsrøre, inventar mv	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	4 227 373 227	458 002 776	4 685 376 004
Omregningsdifferanser	141 486 053	10 630 639	152 116 691
+ Tilgang anleggsmidler	173 195 559	8 334 192	181 529 751
Avgang	693 950 211	-	693 950 211
Anskaffelseskost pr 31.12	3 848 104 627	476 967 607	4 325 072 234
Akkumulerte avskrivninger	309 498 733	173 845 517	483 344 250
Bokført verdi 31.12	3 538 605 894	303 122 090	3 841 727 984
Årets ordinære avskrivninger	58 024 484	21 732 639	79 757 123
Økonomisk levetid	20-100 år	5-20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 8 Bundne midler

SELSKAPSREGNSKAPET:

Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjør kr 44 315.

Innestående bundet beløp på konto for skattetrekk pr 31.12 utgjør kr 46 500.

KONSERNREGNSKAPET:

Skyldig skattetrekk pr 31.12 utgjør kr 44 315.

Innestående bundet beløp på konto for skattetrekk pr 31.12 utgjør kr 46 500.

Note 9 Pantestillelser og garantier

SELSKAPSREGNSKAPET:

Gjeld som er sikret ved pant	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Strawberry Group AS	251 028 332	268 789 355
Sum	-	-
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	2017	2016
Aksjer	193 752 151	143 744 646
Sum	193 752 151	143 744 646
Gjeld som forfaller lenger frem i tid enn 5 år	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner ca.	0	0

KONSERNREGNSKAPET:

Gjeld som er sikret ved pant	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 244 793 493	3 237 787 648
Strawberry Group AS	250 128 332	268 789 355
Sum	3 244 793 493	3 332 119 798

Lån fra Strawberry Group på til sammen MNOK 268,8 er pantsikret i aksjene i Strawberry Forever AB.

Gjeld som forfaller lenger frem i tid enn 5 år	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner ca.	207 906 698	224 763 998



Noter - mor/konsern
Strawberry Fields AS

Note 10 Egenkapital

SELSKAPSREGNSKAPET:

Aksjekapitalen i Strawberry Fields AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1	100 000,0	100 000
Sum	1		100 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Petter Anker Stordalen	1	100,0
Total antall aksjer	1	100,0

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret:

Navn	Verv	Ordinære
Petter Anker Stordalen	daglig leder/styreleder	1

Endringer i egenkapital	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01	100 000	593 544 289	593 644 289
Tilbakebetalt kapital/utbytte		-95 000 000	-95 000 000
Årets resultat		537 251	537 251
Egenkapital pr 31.12	100 000	499 081 540	499 181 541

KONSERNREGNSKAPET:

Endringer i egenkapital	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Sum
Egenkapital pr 01.01	100 000	698 780 125	155 447 233	854 327 358
Valuta omregningsdifferanse		43 559 718	16 116 886	59 676 604
Nyemisjon			5 402 723	5 402 723
Tilbakebetalt av innbetalt kapital		-95 000 000		-95 000 000
Årets resultat		-110 193 570	-9 683 040	-119 876 610
Andre endringer		-75 466 791	-10 685 735	-86 152 526
Egenkapital pr 31.12	100 000	461 679 482	156 598 067	618 377 549

Noter - mor/konsern
Strawberry Fields AS

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

SELSKAPSREGNSKAPET:

Fordringer	2017	2016
Fordring på selskaper i samme konsern	22 075 621	292 142 620
Sum	22 075 621	292 142 620

Gjeld	2017	2016
Kortsiktig gjeld til selskaper i samme konsern	-	-
Sum	-	-

Alle mellomværende mellom konsernselskaper utenom kortsiktig driftsrelaterte poster blir renteberegnet til markedsmessige vilkår.

Note 12 Leasing

Konsernet har ingen leasingskostnader av vesentlig betydning.

Note 13 Større enkeltransaksjoner og endringer i konsernsammensetning

- PN Hotel Holding A/S er solgt til felleskontrollerte Strawberry Brothers AS.
- Ejendomsselskabet KL Hotel A/S er kjøpt fra PN Hotel Holding A/S.
- SH Skyfall AB og Amaranten Fastighets AB er fusjonert inn i Maspectre III AB. Maspectre III AB har i etterkant av fusjonen byttet navn til Amaranten III Fastighets AB.
- Majoritetsandelen av lån til kredittinstitusjon er refinansiert og lagt i Strawberry Fields AB.
- Ejendomsselskabet Fiolstræde A/S, Råsta Hotell AB og Stortingsgaten 14-16 AS er overført fra Amaranten III Fastighets AB til Strawberry Forever AB mens Ejendomsselskabet Sagahus A/S, Ejendomsselskabet Nørregade A/S og Ejendomsselskabet Skt Petri A/S er overført til Strawberry Fields AB.
- Ejendomsselskabet Nørregade A/S er fusjonert inn i Ejendomsselskabet Skt Petri A/S.

Verification

Transaction ID	H1j1hwA1m-H1fxhDCy7
Document	Strawberry Fields AS - Konsernregnskap 2017 (1).pdf
Pages	15
Sent by	Mads Breder Koch

Signing parties

Mads Breder Koch	mads@strawberry.no	Method: BankID NO	Action: Sign
Petter Stordalen	pas@strawberry.no	Method: BankID NO	Action: Sign
Henrik Christensen	henrik@rosom.no	Method: BankID NO	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to pas@strawberry.no

2018-06-01 08:48:23 CEST,

Document signed by Henrik August Christensen

Birth date: 1962/6/10,2018-06-01 17:27:38 CEST,

E-mail invitation sent to henrik@rosom.no

2018-06-01 08:48:23 CEST,

Clicked invitation link Mads Breder Koch

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/66.0.3359.170 Safari/537.36,2018-06-01 08:48:34 CEST,IP address: 62.92.62.101

Document viewed by Mads Breder Koch

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/66.0.3359.170 Safari/537.36,2018-06-01 08:48:39 CEST,IP address: 62.92.62.101

Document signed by Mads Breder Koch

Birth date: 1978/9/8,2018-06-01 08:49:15 CEST,

Clicked invitation link Petter Stordalen

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/66.0.3359.170 Safari/537.36,2018-06-01 13:38:43 CEST,IP address: 84.211.85.249

E-mail invitation sent to mads@strawberry.no

2018-06-01 08:48:23 CEST,

Document signed by Petter Anker Stordalen

Birth date: 1962/11/29,2018-06-01 13:40:14 CEST,

Clicked invitation link Henrik Christensen

Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 11_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/11.0 Mobile/15E148 Safari/604.1,2018-06-01 16:47:26 CEST,IP address: 77.16.220.74

E-mail invitation sent to mads@strawberry.no

2018-06-01 16:49:37 CEST,



E-mail invitation sent to pas@strawberry.no

2018-06-01 16:49:37 CEST,

E-mail invitation sent to henrik@rosom.no

2018-06-01 16:49:37 CEST,

Document viewed by Henrik Christensen

Mozilla/5.0 (iPad; CPU OS 11_3 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/11.0 Mobile/15E148 Safari/604.1,2018-06-01 17:26:14 CEST,IP address: 77.16.220.74

Document viewed by Petter Stordalen

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/66.0.3359.170 Safari/537.36,2018-06-01 13:39:36 CEST,IP address: 84.211.85.249

Verified AS ensures that the agreement has been signed by the above parties.

Copies of the signed document are stored securely by Verified AS.

