



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	813 012 472
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	STRAWBERRY BROTHERS AS
Forretningsadresse:	Frederik Stangs gate 22 0264 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Mads Breder Koch
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	2 471 429	1 217 751
Sum kostnader		2 471 429	1 217 751
Driftsresultat		-2 471 429	-1 217 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		29 330 820	84 652 260
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		29 587 815	18 315 389
Annen renteinntekt		468 180	731 300
Annen finansinntekt		33 583 796	23 496 588
Sum finansinntekter		92 970 611	127 195 537
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		60 000 000	115 705 819
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 017 388	13 737 074
Annen rentekostnad		99 823 612	85 440 302
Annen finanskostnad		73 131 587	97 523 692
Sum finanskostnader		250 972 587	312 406 886
Netto finans		-158 001 975	-185 211 349
Resultat før skattekostnad		-160 473 404	-186 429 100
Skattekostnad på resultat			
Årsresultat		-160 473 404	-186 429 100
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-160 473 404	-186 429 100
Totalresultat		-160 473 404	-186 429 100
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-160 473 404	-186 429 100
Sum overføringer og disponeringer		-160 473 404	-186 429 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		3 014 667 887	3 014 667 887
Lån til foretak i samme konsern		535 442 022	444 851 516
Investeringer i tilknyttet selskap		376 015 000	436 015 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 926 124 909	3 895 534 403
Sum anleggsmidler		3 926 124 909	3 895 534 403
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		60 338 556	160 554
Konsernfordringer		8 256 732	43 642 713
Sum fordringer		68 595 288	43 803 266
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		20 279 143	11 334 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 279 143	11 334 244
Sum omløpsmidler		88 874 431	55 137 510
SUM EIENDELER		4 014 999 340	3 950 671 913
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		10 900 000	10 900 000
Overkurs		2 099 165 423	2 286 238 864
Sum innskutt egenkapital		2 110 065 423	2 297 138 864



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital			
Sum egenkapital		2 110 065 423	2 297 138 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 405 647 000	1 377 007 353
Langsiktig konserngjeld		386 776 160	275 210 790
Sum annen langsiktig gjeld		1 792 423 160	1 652 218 143
Sum langsiktig gjeld		1 792 423 160	1 652 218 143
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		173 813	470 084
Kortsiktig konserngjeld		44 442 354	
Annen kortsiktig gjeld		67 894 590	844 822
Sum kortsiktig gjeld		112 510 757	1 314 906
Sum gjeld		1 904 933 917	1 653 533 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 014 999 340	3 950 671 913



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		420 452 578	388 972 192
Sum inntekter		420 452 578	388 972 192
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		130 882 331	129 749 511
Annen driftskostnad		41 382 043	57 002 023
Sum kostnader		172 264 374	186 751 534
Driftsresultat		248 188 204	202 220 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		83 977 281	-200 623 399
Annen renteinntekt		57 274 616	2 311 408
Annen finansinntekt		35 342 460	35 115 595
Sum finansinntekter		176 594 357	-163 196 396
Annen rentekostnad		338 429 807	279 920 774
Annen finanskostnad		81 808 150	98 769 320
Sum finanskostnader		420 237 957	378 690 094
Netto finans		-243 643 600	-541 886 490
Resultat før skattekostnad		4 544 604	-339 665 832
Skattekostnad på ordinært resultat		18 832 451	-5 337 201
Årsresultat		-14 287 847	-334 328 631
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 287 847	-334 328 631
Totalresultat		-14 287 847	-334 328 631



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		6 124 397 453	6 110 831 486
Maskiner og anlegg		4 218 881	4 673 100
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		115 210 073	136 272 493
Sum varige driftsmidler		6 243 826 407	6 251 777 079
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		1 965 611 267	1 912 774 436
Sum finansielle anleggsmidler		1 965 611 267	1 912 774 436
Sum anleggsmidler		8 209 437 674	8 164 551 515
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		86 324 513	29 309 102
Sum fordringer		86 324 513	29 309 102
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		148 787 300	187 845 002
Sum investeringer		148 787 300	187 845 002
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		76 830 349	106 732 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		76 830 349	106 732 780
Sum omløpsmidler		311 942 162	323 886 884
SUM EIENDELER		8 521 379 836	8 488 438 399



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		10 900 000	10 900 000
Overkurs		2 056 227 252	2 099 771 363
Sum innskutt egenkapital		2 067 127 252	2 110 671 363
Sum egenkapital		2 067 127 252	2 110 671 363
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		279 074 914	257 748 138
Sum avsetninger for forpliktelser		279 074 914	257 748 138
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 828 449 265	5 790 431 888
Øvrig langsiktig gjeld		205 608 000	196 066 003
Sum annen langsiktig gjeld		6 034 057 265	5 986 497 891
Sum langsiktig gjeld		6 313 132 179	6 244 246 029
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 201 379	2 466 208
Betalbar skatt		28 238 309	24 985 876
Skyldig offentlige avgifter		12 486 224	18 029 840
Annen kortsiktig gjeld		96 194 493	88 039 083
Sum kortsiktig gjeld		141 120 405	133 521 007
Sum gjeld		6 454 252 584	6 377 767 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 521 379 836	8 488 438 399



BDO AS
Leirvollen 21A
3736 Skien

Til generalforsamlingen i Strawberry Brothers AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strawberry Brothers AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hao Van Tran
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkket: XE2Z1-UEJ5N-BTXU-KGJVS-HLH2M-OZZ3N



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tran, Hao Van

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1796669

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-30 18:56:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XE2Z1-UEJ5N-BTXXU-KGJVS-FLHZM-OZZ3N

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsberetning 2024

Strawberry Brothers AS

Selskapets virksomhet

Strawberry Brothers AS («Strawberry Brothers») er et eiendomskonsern som eier og forvalter selskap og virksomheten består primært i å eie og utvikle hotelleiendommer i Skandinavia med langsiktig perspektiv.

Strawberry Brothers har tre heleide hotelleiendommer som alle er utleide til Strawberry Hotels. Clarion Hotel The Hub i Oslo, Quality Hotel Globe i Stockholm og Villa Copenhagen i København. Videre eier Strawberry Brothers 50% av Sommerrogata Utvikling AS som eier Sommerro i Oslo, 50% av Sommerro Works AS som eier en kontoreiendom i Oslo, samt 47 % av Copenhagen Airport Hotels A/S som eier to hotelleiendommer på flyplassen i København som begge driftes av Strawberry Hotels. Københavns Lufthavne A/S eier de resterende 53 % av aksjene.

Alle hotelleiendommene i porteføljen har hatt en positiv utvikling i 2024 og forventer å ha det samme i 2025.

Morselskapet Strawberry Brothers AS sin virksomhet er begrenset til å utøve visse oppgaver for sine datterselskaper. Morselskapet driver virksomheten fra sitt hovedkontor i Oslo.

Konsrenregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for mellomstore foretak i Norge.

Resultatet

Strawberry Brothers konsernet hadde i 2024 totale driftsinntekter på MNOK 420 (2023: MNOK 389).

Konsernets resultat før skattekostnad utgjorde MNOK 4,5 (2023: MNOK -339,7), mens årets resultat etter skatt utgjorde for 2024 MNOK -14,3 (2023: MNOK -334,3). Morselskapet hadde i 2024 et årsresultat på MNOK -160,5 (2023: MNOK -186,4).

Styret anser med henvisning til konsernets underliggende resultater fra driften og selskapets balanse pr 31.12. at selskapets finansielle stilling og likviditet er tilfredsstillende.

Balanse og finansielle forhold

Konsernets bokførte egenkapital var pr. 31.12.2024 MNOK 2 067,1 (31.12.2023: MNOK 2 110,7).

Konsernets beholdning av bankinnskudd og kontanter ved siste årsskiftet var MNOK 76,8 (31.12.2023: MNOK 106,7).

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet var MNOK -7,7 i 2024 (MNOK 33,9 i 2023).

Hovedårsaken til at kontantstrømmen fra operasjonell drift avviker fra driftsresultatet i konsernet, er at netto finanskostnader inngår i kontantstrømmen fra operasjonell aktivitet, men ikke i driftsresultatet i konsernregnskapet.

Miljø- og samfunnsansvar

Strawberry Brothers konsernet 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, og søker å redusere miljøbelastninger så langt mulig, ved bærekraftige og miljøeffektive materialvalg i forbindelse med utbygging og renovering av eiendommer. Styret er ikke kjent med at konsernets virksomhet har medført noen brudd på disse reglene.



Risikoforhold

Strawberry Brothers konsernet driver virksomhet i Skandinavia og er således utsatt for valutarisiko knyttet til selskapets investeringer utenfor Norge. Strawberry Brothers konsernet har også rentebærende gjeld til kredittinstitusjoner og er således utsatt for risiko knyttet til endringer i rentene i Skandinavia. Strawberry Brothers sikrer store deler av renten på gjeld til kredittinstitusjoner for å redusere risikoen knyttet til endringer i rentemarkedet.

Konsernet har et obligasjonslån tilknyttet eiendommen eiet av The Hub Holding AS som forfaller i slutten av 2025. Det er igangsatt arbeid med å få lånet refinansiert og det er forventet at den prosessen er slutført i god tid før endelig forfallsdato.

Den finansielle risikoen var i 2024 normal, selskapet/konsernet har finansiell styrke og samarbeidspartnere som gir solid finansiell plattform for videre drift og utvikling. Markedet for gruppens eiendommer er tilfredsstillende. Gruppens langsiktige strategi er å være en ledende aktør med større attraktive hotelleiendommer i Skandinavia. Kredittrisiko vurderes relativt lav for konsernet, og den samme vurderingen gjelder også for likviditetsrisikoen pr 31.12.24. Det er styrets vurdering at konsernet har en god overvåkning av de nevnte risikoområder.

Finansielle instrumenter

Konsernet har sikret andeler av sin rentebærende lån gjennom rentebytteavtaler, for å sikre forutsigbarhet og renterisiko. Ved utgangen av året hadde rentebytteavtalene en positiv markedsverdi totalt for konsernet.

Aksjonærforhold

Aksjene i morselskapet Strawberry Brothers AS eies av Strawberry Forever AS (50 %) og Varner Invest AS (50 %).

Styre, ledelse og ansatte

Styret i Strawberry Brothers AS består av to menn. Det er tegnet styreforsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner med en forsikringsdekning på MNOK 50. Styreansvarsforsikringen dekker også datterselskap.

Hverken konsernet eller morselskapet hadde ansatte i 2024.

Åpenhetsloven

Konsernet er opptatt av grunnleggende etisk holdning, tillit og åpenhet, og at også leverandørkjeden i konsernet følger gjeldene regelverk, og aktsomhetsvurderinger,

Redegjørelsen om åpenhetsloven er publisert på <https://www.strawberrypgroup.no>, og det vil komme en oppdatert redegjørelse for 2024

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 aktør i det skandinaviske markedet ved blant annet å være en aktiv investor som bruker sin kompetanse til å videreutvikle de eiendommen man eier. Nye langsiktige investeringer vil i hovedsak være rettet mot ytterligere hotelleiendommer.

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

- Overført til udekket tap MNOK 160



Oslo, 09.04.2025
Styret i Strawberry Brothers AS

Gunnar G. Bøyum
styrets leder

Mads B. Koch
styremedlem

Carl Daniel Johannes Stenbäck
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: C6FDR-UJD6M-A814M-G2SOW-DSGGI-092CS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Carl Daniel Johannes Stenbäck

Daglig leder

På vegne av: Strawberry Brothers AS

Serienummer: 7ded7d47bc4f4c[...]66a2e469f3f4c

IP: 62.204.xxx.xxx

2025-04-09 13:41:46 UTC



Koch, Mads Breder

Styremedlem

På vegne av: Strawberry Brothers AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1464165

IP: 185.179.xxx.xxx

2025-04-10 06:29:10 UTC



Bøyum, Gunnar Gehrken

Styreleder

På vegne av: Strawberry Brothers AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1195260

IP: 2.36.xxx.xxx

2025-04-12 06:28:54 UTC



Penneo Dokumentnøkket: C6FDR-UJD6M-A814M-G2SOW-DSG0I-O92CS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Konsernregnskap 2024 Strawberry Brothers AS

Penneo Dokumentnøkkel: 1MC81-VGAFE-XFKRX-1TKTE-4H6V2-KA8HM



Resultatregnskap - mor/konsern

Strawberry Brothers AS

2024	Morselskap 2023		Note	Konsern 2024	2023
		Driftsinntekter og driftskostnader			
0	0	Salgsinntekt	2	420 452 578	388 972 192
0	0	Sum driftsinntekter		420 452 578	388 972 192
0	0	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eier	3	130 882 331	129 749 511
2 471 429	1 217 751	Annen driftskostnad	4	41 382 043	57 002 023
2 471 429	1 217 751	Sum driftskostnader		172 264 374	186 751 534
-2 471 429	-1 217 751	Driftsresultat		248 188 204	202 220 658
		Finansinntekter og finanskostnader			
29 330 820	84 652 260	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
0	0	Resultatandel etter egenkapitalmetoden	5	83 977 281	-200 623 399
29 587 815	18 315 389	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
468 180	731 300	Annen renteinntekt		2 936 945	2 311 408
33 583 796	23 496 588	Annen finansinntekt	6	35 342 460	35 115 595
60 000 000	115 705 819	Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	0	0
18 017 388	13 737 074	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
99 823 612	85 440 302	Annen rentekostnad		284 092 136	279 920 774
73 131 587	97 523 692	Annen finanskostnad	6	81 808 150	98 769 320
-158 001 975	-185 211 349	Resultat av finansposter		-243 643 600	-541 886 490
-160 473 404	-186 429 100	Ordinært resultat før skattekostnad		4 544 604	-339 665 832
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	7	18 832 451	-5 337 201
-160 473 404	-186 429 100	Årsresultat		-14 287 847	-334 328 631
		Overføringer			
160 473 404	186 429 100	Overført til udekket tap			
-160 473 404	-186 429 100	Sum disponert			

Penneo Dokumentnøkkel: 1MC81-VGAFE-XFKRX-1TKTE-4H6V2-KA8HM



Balanse - mor/konsern

Strawberry Brothers AS

2024	Morselskap 2023		Note	Konsern 2024	2023
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Varige driftsmidler			
	0	0			
	0	0			
	0	0			
	0	0			
3 014 667 887	3 014 667 887	Investeringer i datterselskap	8, 9	0	0
535 442 022	444 851 516	Lån til foretak i samme konsern	8, 10	0	0
376 015 000	436 015 000	Investeringer i tilknyttet selskap	5, 8	1 965 611 267	1 912 774 436
3 926 124 909	3 895 534 402	Sum finansielle anleggsmidler		1 965 611 267	1 912 774 436
3 926 124 909	3 895 534 402	Sum anleggsmidler		8 209 437 674	8 164 551 515
		Omløpsmidler			
		Fordringer			
60 338 556	160 554	Andre kortsiktige fordringer		86 324 513	29 309 102
8 256 732	43 642 713	Konsernfordringer	10	0	0
68 595 288	43 803 266	Sum fordringer		86 324 513	29 309 102
		Investeringer			
0	0	Andre finansielle instrumenter	11, 13	148 787 300	187 845 002
0	0	Sum investeringer		148 787 300	187 845 002
		Bankinnskudd, kontanter o.l			
20 279 143	11 334 244	Bankinnskudd, kontanter o.l.		76 830 349	106 732 780
20 279 143	11 334 244	Sum bankinnskudd, kontanter o.l		76 830 349	106 732 780
88 874 431	55 137 510	Sum omløpsmidler		311 942 162	323 886 884
4 014 999 340	3 950 671 913	Sum eiendeler		8 521 379 836	8 488 438 399

Penneo Dokumentnøkkel: 1MC81-VGAFE-XFKRX-1TKTE-4H6V2-KA8HM



Balanse - mor/konsern

Strawberry Brothers AS

Morselskap		Konsern		
2024	2023	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
10 900 000	10 900 000	13	10 900 000	10 900 000
2 099 165 423	2 286 238 864	13	2 056 227 252	2 099 771 363
2 110 065 423	2 297 138 864		2 067 127 252	2 110 671 363
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	7	279 074 914	257 748 138
0	0		279 074 914	257 748 138
Annen langsiktig gjeld				
386 776 160	260 746 090	10	0	0
1 405 647 000	1 377 007 353	8, 11	5 828 449 265	5 790 431 888
0	0		205 608 000	196 066 003
1 792 423 160	1 637 753 443		6 034 057 265	5 986 497 891
Kortsiktig gjeld				
173 813	470 084		4 201 379	2 466 208
0	0	7	28 238 309	24 985 876
0	0		12 486 224	18 029 840
44 442 354	14 464 700	10	0	0
67 894 590	844 822	11	96 194 493	88 039 083
112 510 757	15 779 606		141 120 405	133 521 007
1 904 933 917	1 653 533 049		6 454 252 584	6 377 767 036
4 014 999 340	3 950 671 913		8 521 379 836	8 488 438 399

Oslo, 09.04.2025

Styret i Strawberry Brothers AS

Gunnar Gehrken Bøyum
styreleder

Mads Breder Koch
styremedlem

Carl Daniel Johannes Stenbäck
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 1MC81-VGAF6-XFKRX-1TKTE-4H6V2-KA8HM



Morselskap		Konsernet	
2024	2023	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			
-160 473 404	-186 429 100	4 544 604	-339 665 832
0	0	-4 678 859	0
-29 330 820	-84 652 260	0	0
60 000 000	115 705 819	0	0
0	0	-83 977 282	200 623 399
0	0	130 882 331	129 749 511
0	0	0	0
-296 271	470 084	1 674 544	-4 292 780
30 271 729	77 772 256	-56 112 750	47 528 381
-99 828 766	-77 133 201	-7 667 413	33 942 680
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	0	-5 206 406	-1 101 588
0	0	0	0
0	-500 015 000	0	-500 015 000
-50 000 000	0	-50 000 000	0
29 330 820	155 071 672	74 335 200	114 834 348
-20 669 180	-344 943 328	19 128 794	-386 282 240
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
-90 590 506	-166 964 686	0	0
28 639 647	0	28 639 647	499 923 036
0	328 321 695	-71 384 099	-366 566 857
0	300 000 000	0	300 000 000
191 393 704	-29 607 494	0	0
129 442 845	431 749 515	-42 744 451	433 356 180
8 944 899	9 672 986	-31 283 069	81 016 620
11 334 244	1 661 258	106 732 780	27 903 808
0	0	1 380 639	-2 187 648
20 279 143	11 334 244	76 830 349	106 732 780

Pennco Dokumentnøkkel: 1MC81-VGAE-XFRX-1TKTE-4H6V2-KA8HM



Noter - mor/konsern Strawberry Brothers AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for mellomstore foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet inkluderer Strawberry Brothers AS og selskaper som Strawberry Brothers AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Ved konsolidering av datterselskaper er oppkjøpsmetoden benyttet. Differanser mellom kostpris for datter selskapenes 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.

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 inntektsført.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

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.

Investeringer i tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet ect.

Tilknyttet selskap er definert som foretak der investor har betydelig innflytelse (over 20%), men som ikke er felleskontrollert virksomhet eller datterselskap. Felleskontrollert virksomhet er definert som økonomisk virksomhet regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten. Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet, og etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer som ikke er definert som tilknyttet-selskap, felleskontrollert virksomhet eller datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden i både selskap- og konsernregnskapet.



Noter - mor/konsern Strawberry Brothers AS

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 lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell. Utgifter til leie av øvrige driftsmidler kostnadsføres som operasjonell. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Sikring

Selskapet benytter finansielle instrumenter for å styre risikoen som kan oppstå fra endring i renter (renterisiko) og har i den sammenhengen valgt å benytte reglene for sikringsbokføring. Se note 11 for ytterligere informasjon og detaljer.

Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen 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, men kun innenfor samme skattekonsern.



Noter - mor/konsern Strawberry Brothers AS

Note 2 Salgsinntekter

Inntekter fordelt på virksomhetsområder:	2024	2023
Inntekter fra eiendomsrelatert virksomhet	420 452 578	388 972 192
Øvrige inntekter	0	0
Sum	420 452 578	388 972 192

Inntekter fordelt mellom land:	2024	2023
Norge	206 294 724	190 354 728
Sverige	90 793 886	83 953 534
Danmark	123 363 968	114 663 930
Sum	420 452 578	388 972 192

Utleie til Strawberry Hotels-gruppen utgjør en vesentlig andel av konsernets inntekter. Strawberry Hotels-gruppen kontrolleres av aksjonær Petter Anker Stordalen.

Note 3 Anleggsmidler

KONSERNREGNSKAPET:

	Tomt, bygning o.a fast eiendom	Prosjekt under oppføring	Driftsløsøre 0	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	7 269 206 911	4 673 100	283 956 362	7 557 836 373
Årets valutaeffekt	126 633 226	105 059	1 839 036	128 577 321
+ Tilgang anleggsmidler	6 705 155	5 718 092	0	12 423 247
- Avgang	-939 470	-6 277 370	0	-7 216 841
Anskaffelseskost pr 31.12	7 401 605 822	4 218 881	285 795 398	7 691 620 100
				0
Akkumulerte avskrivninger	1 277 208 369	0	170 585 325	1 447 793 694
Bokført verdi 31.12	6 124 397 453	4 218 881	115 210 073	6 243 826 407
Årets ordinære avskrivninger	108 756 305	0	22 126 026	130 882 331
Økonomisk levetid	20-100 år	0 år	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Ingen	

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i konsernet i løpet av regnskapsåret. Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer. Hverken daglig leder eller styrets leder har særskilt avtale om bonus, overskuddsdeling eller lignende fordeler, herunder avtale om særskilt vederlag ved opphør eller endring vervet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Pensjonsforpliktelser

Ingen av selskapene i konsernet er pliktig til å ha pensjonsordning etter lovgivning.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor i 2024 utgjør kr 707 662 for morselskapet og kr 1 475 987 samlet for hele konsernet. Beløpene er oppgitt eksklusiv merverdiavgift.

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	360 000	859 411
Andre tjenester	347 662	616 576
Sum honorar revisor	707 662	1 475 987



Noter - mor/konsern Strawberry Brothers AS

Note 5 Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

SELSKAPSREGNSKAPET:

	Forretnings- kontor	Eier-/stemme andel (%)	Bokført verdi	Egenkapital 31.12.2024	Resultat 2024
Sommerrogaten Utvikling AS (*)	Norge	50,0 %	371 015 000	743 504 000	63 221 000
Sommerro Works AS	Norge	50,0 %	55 000 000	98 466 000	-9 809 000
Sum			426 015 000	841 970 000	53 412 000

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter er i selskapsregnskapet behandlet etter kostmetoden.

(*) Investeringen i Sommerrogaten Utvikling AS ble nedskrevet med 60 millioner kr i 2024.

KONSERNREGNSKAPET:

	Sommerro Works AS	Sommerrogaten Utvikling AS	Copenhagen Airport Hotels A/S	SUM
Foretningskontor	Norge	Norge	Danmark	
Eier-/stemmeandel (%)	50,0 %	50,0 %	47,0 %	
Anskaffelseskost	55 000 000	704 850 000	1 681 765 209	2 441 615 209
Merverdi 01.01	0	0	684 370 711	684 370 711
Reversering av nedskrivning av merverdi i perioden	0	0	35 294 169	35 294 169
Avskrivning på merverdier i perioden	0	0	-13 129 394	-13 129 394
Merverdi 31.12	0	0	706 535 486	706 535 486
Bokført verdi 01.01	54 465 957	290 141 257	1 568 167 223	1 912 774 436
Tilgang /avgang i perioden	0	0	0	0
Resultatandel i perioden	-4 904 500	31 610 500	57 271 281	83 977 281
Utbytte		0	-74 335 200	-74 335 200
Årets valutaeffekter		0	43 523 208	43 523 208
Korreksjoner i inngående balanser	-328 457	0	0	-328 457
Bokført verdi 31.12	49 233 000	321 751 757	1 594 626 512	1 965 611 268
Resultatandel				
Reversering av nedskrivning av merverdi i perioden	0	0	35 294 169	35 294 169
Avskrivninger på merverdier i perioden	0	0	-13 129 394	-13 129 394
Andel av resultatet i perioden	-4 904 500	31 610 500	35 106 506	61 812 506
Resultatandel i perioden	-4 904 500	31 610 500	57 271 281	83 977 281

Note 6 Annen finansinntekter og kostnader

Annen finansinntekter og -kostnader består i vesentlighet av agio og disagio, henholdsvis 35,3 og 70,4 millioner kr. Disagio har sammenheng med at finansieringen i morselskapet er i utenlandsk valuta.

Penneo Dokumentnøkkel: 1MC81-VGAFE-XFKRX-1TKTE-4H6V2-KA8HM



Noter - mor/konsern Strawberry Brothers AS

Note 7 Skatt

Morselskapet		Årets skattekostnad:	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Betalbar skatt i Norge	0	0
0	0	Betalbar skatt i Sverige	6 594 794	6 466 560
0	0	Betalbar skatt i Danmark	0	287 019
0	0	Sum betalbar skatt	6 594 794	6 753 579
0	0	Endring utsatt skatt Norge	10 885 646	6 923 065
0	0	Endring utsatt skatt Sverige	494 131	1 019 344
0	0	Endring utsatt skatt Danmark	857 880	-20 033 189
0	0	Sum endring utsatt skatt	12 237 657	-12 090 780
0	0	Skattekostnad	18 832 451	-5 337 201
		Skattepliktig inntekt:		
-160 473 404	-186 429 100	Ordinært resultat før skatt	4 544 604	-339 665 832
30 669 180	31 053 559	Permanente forskjeller	-101 396 454	147 411 183
24 280 233	52 502 299	Endring i midlertidige forskjeller	-20 483 071	841 081
17 738 986	22 742 556	Endring underskudd til fremføring	-26 716 736	110 329 011
87 785 005	80 130 686	Avskåret rentefradrag	176 065 213	104 610 763
0	0	Skattepliktig inntekt	32 013 555	23 526 207
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	6 594 794	4 864 663
0	0	For mye/lav avsatt i tidligere år	0	1 888 915
0	0	SUM	6 594 794	6 753 578
		Betalbar skatt i balansen:		
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	6 594 794	4 864 663
0	0	Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	Omrregningsdifferanse	79 760	78 223
0	0	Forskuddskatt	-11 676 803	-11 857 635
0	0	Avsatt eiendomskatt	8 738 757	8 620 630
0	0	Betalbar skatt fra tidligere år	24 501 801	23 279 995
0	0	Sum betalbar skatt i balansen	28 238 309	24 985 876
2024	2023		2024	2023
		Midlertidige forskjeller		
0	0	Driftsmidler	2 487 047 608	2 377 267 920
-133 939 228	-109 658 995	Andre poster	-134 260 510	-112 088 203
-200 010 675	-112 225 670	Avskåret rente fradrag til fremføring	-402 200 944	-213 811 558
-53 270 902	-35 531 915	Underskudd til fremføring	-1 109 582 623	-1 150 901 073
387 220 805	257 416 580	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	438 012 787	280 935 479
0	0	Grunlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	1 279 016 318	1 181 402 566
0	0	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	279 074 915	257 748 139
0	0	Balanseført utsatt skattefordel	0	0
0	0	Balanseført utsatt skatt	279 074 915	257 748 139
0	0	Utsatt skatt(+)/ skattefordel(-) Norge	220 213 147	209 327 500
0	0	Utsatt skatt(+)/ skattefordel(-) Sverige	48 078 886	46 825 320
0	0	Utsatt skatt(+)/ skattefordel(-) Danmark	10 782 878	1 595 318
0	0	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	279 074 911	257 748 138
		Skattesats for beregning av utsatt skatt:	2024	2023
		Danmark	22 %	22 %
		Norge	22 %	22 %
		Sverige	20,60 %	20,60 %
		Latent skatt på mer/mindreverdi	22 %	22 %

Penneo Dokumentnøkkel: 1MC81-VGAFE-XFKRX-1TKTE-4H6V2-KA8HM



Noter - mor/konsern Strawberry Brothers AS

Note 8 Fordringer, gjeld, pantestillelser og garantier m.v.

SELSKAPSREGNSKAPET:

	2024	2023
Fordring med forfall senere enn ett år	535 442 022	444 851 516
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	0	0

Gjeld som er sikret ved pant	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 405 647 000	1 377 007 353
Sum	1 405 647 000	1 377 007 353

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	2024	2023
Aksjer i Villa CPH Holding A/S	184 223 320	184 223 320
Aksjer i Fastighets AB Stockholm Arenan 1	191 258 140	191 258 140
Aksjer i Strawberry Airport Hotels A/S	1 563 919 187	1 563 919 187
Sum	1 939 400 647	1 939 400 647

Videre har følgende datterselskaper stilt sine aksjer i andre selskaper som sikkerhet for banklån i Strawberry Brothers AS:

Kausjonist	Sikkerhet
VILLA CPH HOLDING A/S	100% av samtlige aksjer i Ejendomsselskabet Villa CPH A/S
Strawberry Airport Hotels A/S	47% av samtlige aksjer i Copenhagen Airport Hotels A/S

Strawberry Brothers AS har stilt sine aksjer i Sommergaten Utvikling AS som sikkerhet for et banklån i Sommergaten Utvikling AS.

Selskapet har avgitt kausjonserklæringer til fordel for:

Selskap	Valuta	Beløp
Fastighets AB Stockholm Arenan 1	SEK	886 000 000
Villa CPH Holding A/S	DKK	150 000 000
Sommergaten Utvikling AS	NOK	150 000 000

Aksjonærene i Strawberry Brothers AS har stilt sine aksjer i selskapet som sikkerhet ovenfor banken.

Kausjonist	Antall aksjer	Eierandel
Strawberry Forever AS	500	50 %
AS	500	50 %

KONSERNREGNSKAPET:

	2024	2023
Fordring med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år (*)	0	0

(*) Lån i konsernet skal etter planen refinansieres innen fem år .

Gjeld som er sikret ved pant	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 828 449 265	5 790 431 888
Sum	5 828 449 265	5 790 431 888

Balanseførte verdi av pantsatt eiendeler	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6 128 616 334	6 115 504 586
Driftsløsøre	115 210 073	136 272 493
Aksjer og andeler(*)	1 965 611 267	1 912 774 436
Sum	8 209 437 674	8 164 551 515

(*) Se omtale om sikkerhet på selskapsnivå, herunder sikkerhetsstillelse fra aksjonærene



Noter - mor/konsern Strawberry Brothers AS

Note 9 Investeringer i datterselskaper

SELSKAPSREGNSKAPET:

Datterselskaper	Forretnings- kontor	Eier-/stemme andel (%)	Balanse- ført verdi	Egenkapital 31.12.2024	Resultat 2024
The Hub Holding AS	Norge	100 %	1 075 267 240	959 193 936	38 594 561
Fastighets AB Stockholm Arenan 1	Sverige	100 %	191 258 140	169 770 325	-1 716 887
Villa CPH Holding A/S	Danmark	100 %	184 223 320	397 096 734	4 212 167
Strawberry Airport Holding A/S	Danmark	100 %	1 563 919 187	1 108 180 355	43 969 696
Sum			3 014 667 887	2 634 241 350	85 059 536

I tillegg inngår følgende selskaper i konsernet:

	Forretnings- kontor	Eier-/stemme andel (%)	Morselskap	Egenkapital 31.12.2024	Resultat 2024
Ejendomselskabet Villa CPH A/S	Danmark	100 %	Villa CPH Holding A/S	729 618 967	51 135 038

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

SELSKAPSREGNSKAPET:

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordring på datterselskaper	535 442 022	444 851 516
Kortsiktige fordringer på datterelskaper	8 256 732	43 642 713
Sum	543 698 754	488 494 229
Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld til datterselskaper	386 776 160	260 746 090
Kortsiktig gjeld til datterselskaper	44 442 354	14 464 700
Sum	431 218 514	275 210 790

Note 11 Rentebytteavtaler

Konsernet har inngått rentebytteavtaler for å sikre seg mot endringer i rentemarkedet. Totalt har konsernet inngått rentebytteavtaler på 2 768 millioner kr, hvorav 672 millioner kr i Morselskapet. Nettoverdien av avtalene per 31.12 er estimert til 119,5 millioner kr. Dette er bokført i konsernregnskapet, hvor verdien av positive avtaler er klassifisert som annen finansielle instrumenter og negative som annen kortsiktig gjeld. Endringer i verdien av avtalene er regnskapsført direkte mot egenkapital. For nærmere spesifisering, se note 13. I gjennomsnitt forfaller avtalene i 2031.

Note 12 Større enkelttransaksjoner og endringer i konsernsammensetning

I løpet av 2024 har konsernet refinansiert en vesentlig del av sine banklån. I den forbindelse er det inngått rentebytteavtaler for å sikre større forutsigbarhet i rentekostnadene de kommende årene. Ved årsskiftet var om lag 80 % av konsernets lån rentesikret gjennom rentebytteavtaler eller fastrente.



Noter - mor/konsern Strawberry Brothers AS

Note 13 Egenkapital

SELSKAPSREGNSKAPET:

Aksjekapitalen i Strawberry Brothers AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	10 900	10 900 000
Sum	1 000	10 900	10 900 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr 31.12 var:

	Ordinære aksjer	Eierandel og stemmeandel
Strawberry Forever AS	500	50 %
Varner Invest AS	500	50 %
Total antall aksjer	1 000	100 %

Endringer i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital pr 01.01	10 900 000	2 286 238 864	2 297 138 864
Verdiendring av rentebytteavtaler	0	-26 600 037	-26 600 037
Årets resultat	0	-160 473 404	-160 473 404
Egenkapital pr 31.12	10 900 000	2 099 165 423	2 110 065 423

*) Selskapet har et urealisert tap på rentebytteavtaler på MNOK 26,6. Det urealiserte tapet er ført direkte på egenkapitalen ihht med reglene om sikringsbokføring.

KONSERNREGNSKAPET:

Endringer i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Sum
Egenkapital pr 01.01	10 900 000	2 099 771 363	2 110 671 363
Omregningsdifferanser	0	56 208 633	56 208 633
Korreksjon på IB (*)	0	-19 593 406	-19 593 406
Verdiendring av rentebytteavtaler	0	-65 871 491	-65 871 491
Årets resultat	0	-14 287 847	-14 287 847
Egenkapital pr 31.12	10 900 000	2 056 227 252	2 067 127 252

*) Korreksjon på IB gjelder endringer i underliggende regnskap etter at konsolideringen i fjor var ferdig.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Carl Daniel Johannes Stenbäck

Daglig leder

På vegne av: Strawberry Brothers AS

Serienummer: 7ded7d47bc4f4c[...]66a2e469f3f4c

IP: 62.204.xxx.xxx

2025-04-09 13:41:46 UTC



Koch, Mads Breder

Styremedlem

På vegne av: Strawberry Brothers AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1464165

IP: 185.179.xxx.xxx

2025-04-10 06:29:10 UTC



Bøyum, Gunnar Gehrken

Styreleder

På vegne av: Strawberry Brothers AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1195260

IP: 2.36.xxx.xxx

2025-04-12 06:28:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1MC81-VGAFE-XFKRX-1TKTE-4H6V2-KA8HM

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.