
Kommandørgårdens Ejendomsaktieselskab

Havnebyvej 201, 6792 Rømø

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 10 29 86 87

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/4 2024

Preben Lund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Kommandørgårdens Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rømø, den 30. april 2024

Direktion

Therese Hays Thøgersen
direktør

Bestyrelse

Erik Hays Thøgersen

Sole Thøgersen

Therese Hays Thøgersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kommandørgårdens Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kommandørgårdens Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Trekantområdet, den 30. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kommandørgårdens Ejendomsaktieselskab Havnebyvej 201 6792 Rømø Telefon: 7475 5122 Hjemmeside: kommandoergaarden.dk CVR-nr: 10 29 86 87 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Stiftet: 10. maj 1986 Regnskabsår: 37. regnskabsår Hjemstedskommune: Tønder
Bestyrelse	Erik Hays Thøgersen Sole Thøgersen Therese Hays Thøgersen
Direktion	Therese Hays Thøgersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Pengeinstitut	Danske Bank Havneparken 3 7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		9.981.669	9.388.431
Personaleomkostninger	2	-7.426.029	-5.492.413
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-2.249.832	-2.200.116
Resultat før finansielle poster		305.808	1.695.902
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		850.239	750.577
Finansielle indtægter		162.903	22.101
Finansielle omkostninger	4	-341.150	-336.293
Resultat før skat		977.800	2.132.287
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		977.800	2.132.287

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	850.239	2.451.864
Overført resultat	127.561	-319.577
	977.800	2.132.287

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		24.238.973	25.539.949
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.022.827	1.021.261
Materielle anlægsaktiver	5	25.261.800	26.561.210
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	7.110.993	6.260.754
Finansielle anlægsaktiver		7.110.993	6.260.754
Anlægsaktiver		32.372.793	32.821.964
Færdigvarer og handelsvarer		688.500	688.500
Varebeholdninger		688.500	688.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.346.927	1.162.642
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	13.750
Periodeafgrænsningsposter	7	507.526	507.526
Tilgodehavender		1.854.453	1.683.918
Likvide beholdninger		8.802.483	7.701.553
Omsætningsaktiver		11.345.436	10.073.971
Aktiver		43.718.229	42.895.935

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		11.000.000	11.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.125.453	4.275.214
Overført resultat		3.041.227	2.913.665
Egenkapital		19.166.680	18.188.879
Andre hensættelser		300.000	300.000
Hensatte forpligtelser		300.000	300.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.123.755	7.050.928
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.123.755	7.050.928
Gæld til realkreditinstitutter	8	931.365	934.158
Modtagne forudbetalinger fra kunder		893.672	811.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.123.352	481.925
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.556.558	4.809.585
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.607.144	8.415.710
Anden gæld		3.015.703	1.903.123
Kortfristede gældsforpligtelser		18.127.794	17.356.128
Gældsforpligtelser		24.251.549	24.407.056
Passiver		43.718.229	42.895.935
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	11.000.000	4.275.214	2.913.666	18.188.880
Årets resultat	0	850.239	127.561	977.800
Egenkapital 30. september	11.000.000	5.125.453	3.041.227	19.166.680

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive hotel- og campingvirksomhed, samt de heraf følgende forretninger.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	5.766.226	5.322.414
Pensioner	1.500.000	0
Andre omkostninger til social sikring	148.682	129.956
Andre personaleomkostninger	11.121	40.043
	<u>7.426.029</u>	<u>5.492.413</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>15</u>	<u>16</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.249.832	2.200.116
	<u>2.249.832</u>	<u>2.200.116</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	223.589	175.586
Andre finansielle omkostninger	94.411	138.140
Valutakurstab	23.150	22.567
	<u>341.150</u>	<u>336.293</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	65.112.162	14.030.090
Tilgang i årets løb	584.392	366.030
Kostpris 30. september	<u>65.696.554</u>	<u>14.396.120</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	39.572.213	13.008.829
Årets afskrivninger	1.885.368	364.464
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>41.457.581</u>	<u>13.373.293</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>24.238.973</u>	<u>1.022.827</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

6. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. oktober	1.985.540	1.985.540
Kostpris 30. september	<u>1.985.540</u>	<u>1.985.540</u>
Værdireguleringer 1. oktober	4.275.214	1.823.350
Årets resultat	850.239	750.577
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	1.701.287
Værdireguleringer 30. september	<u>5.125.453</u>	<u>4.275.214</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>7.110.993</u>	<u>6.260.754</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Rømø Sommerland A/S	Tønder	600.000	87%

7. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.457.737	3.375.631
Mellem 1 og 5 år	3.666.018	3.675.297
Langfristet del	6.123.755	7.050.928
Inden for 1 år	931.365	934.158
	<u>7.055.120</u>	<u>7.985.086</u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.238.973	25.539.949
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Skadesløsbrev TDKK 5.000 og ejerpantebreve TDKK 190 samt pant i nominel TDKK 450 B-aktier i tilknyttet virksomhed.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har en forpagtningslejeforpligtelse overfor Rømø Sommerland A/S på TDKK 1.600 årligt. Aftalen har et opsigelsesvarsel på 6 måneder.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kommandør Rømø A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

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

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Kommandør Rømø A/S	Rømø

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kommandørgårdens Ejendomsaktieselskab for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og med 100 % ejede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 20-40 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter forpligtelse til berigtigelse af godtgjorte afgifter vedrørende tidligere regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.