

# **Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S**


Hjemstedsadresse: Nordre Strandvej 2 A, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 16 98 47 79**

**Årsrapport 2017**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22 / 5 2018**



Ken Torpe Christoffersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	16
Noter til årsregnskabet	17

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S Nordre Strandvej 2 A 3000 Helsingør  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Bestyrelse</b>	Ken Torpe Christoffersen (formand) Annette Vangstrup Borris Tangaa Nielsen Thomas Hénin Falk-Rønne Jan Severin Sølbæk Klaus Thorsten Wollesen Lund
<b>Direktion</b>	Ib Fløe Bundgaard
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Danske Bank Munkeengen 30 3400 Hillerød
<b>Stiftelsesdato</b>	1. april 1993
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje ejendomskomplekset Strand- & Badehotel Marienlyst og drive dette gennem det 100% ejede datterselskab Strand- & Badehotel Marienlyst A/S.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Driftsresultatet udviser et overskud på 48.045.043 kr. før skat og 38.266.172 kr. efter skat. Resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomme med kr. 39.126.088 før skat. Hotellets resultatet er under hensyntagen til det nuværende udviklingsstadium tilfredsstillende. Stigning i ejendomsskatten samt fraflytning af Marienlyst Palæet påvirker imidlertid selskabets resultat negativt med ca. 2 mio. kr. sammenholdt med sidste år. Ejendomsvurderingen som er grundlag for den stigende ejendomsskat er påklaget og det for meget betalte er optaget som et tilgodehavende i balancen. Selskabets samlede aktivmasse udgør 452,8 mio. kr. og egenkapitalen 202,9 mio. kr., svarende til en soliditet på 44,8%.

Selskabets omsætning er steget med 2% i forhold til 2016. I samme periode er hotellets omsætning steget med 23,1%. Hotellets omsætningsforøgelse er primært opnået på konferenceaktiviteter med åbningen af vores nye værelsesfløj den 31. december 2016 samt fokus på kvalitets- og serviceforbedringer. Hotellets pool har i hele perioden været lukket og der har været støjgener som følge af etablering af Marienlyst Spa, dette har været negativt for leisure aktiviteten, om end vi også har fremgang på dette segment.

Det er værd at bemærke at hotellets drift i meget begrænset omfang er koblet på udviklingen i København, som er drevet af storbyturisme og kongresser. Marienlyst er drevet af leisure og i særdeleshed af konferencer, et marked som udenfor København har været stabilt i 2017 i forhold til 2016.

Udviklingen kan således tilskrives hotellet og ikke den generelle udvikling. Hotellet stigende gæstetilfredshed er væsentlig i vores udvikling

Den 1. april 2017 tiltrådte Michael Lauritsen som direktør for Strand- & Badehotel Marienlyst A/S. Michael har tilført et kompetencemæssigt løft og er i gang med at optimere hotellets service, kvalitet og driftsresultat.

Ved regnskabsperiodens afslutning havde selskabet gennemført ca. 90% af hotellet renoveret, således at kvalitetsniveauet til stadighed forbedres.

Ledelsen har valgt at indregne selskabets ejendomme som investeringsejendomme til dagsværdi, hvor ejendommene tidligere var indregnet til kostpris. Praksisændringen er sket med virkning fra 1. januar 2017 og der er ikke foretaget ændring af sammenligningstallene, da det ikke har været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi med tilbagevirkende kraft.

## Ledelsesberetning

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Marienlyst Strandspa åbnede 6. januar 2018, de væsentligste banquetlokaler er blevet renoveret i løbet af 1. kvartal og i samme periode er renoveringen af 29 værelser blevet gennemført. Ved udgangen af 1. kvartal mangler vi således kun at renovere hotellets fællesarealer, hvilket gennemføres i løbet af 2. kvartal 2018. Herefter vil hotellet være enestående på det danske hotelmarked, beliggenhedsmæssigt, kvalitetsmæssigt og med en spa og wellness afdeling som vil være både Danmarks og Øresundsregionens bedste.

Inden for det kommende år vil Strand- & Badehotel Marienlyst således i kraft af kvalitet, volumen, beliggenhed og indhold levere et meget konkurrencedygtigt produkt med en stærk lønsomhed. Hotellet kan herefter ikke sammenlignes med andre danske hoteller, men skal ses i en større regional sammenhæng.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet yderligere begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsepåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 – 31. december 2017 for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 22/5 2018

### Direktion



Ib Fløe Bundgaard

### Bestyrelse



Ken Torpe Christoffersen  
Formand



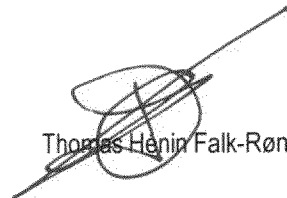
Borris Tangaa Nielsen



Annette Vangstrup



Jan Severin Sølbæk



Thomas Henin Falk-Rønne



Klaus Thorsten Wollesen Lund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 22. maj 2018

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

  
Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor  
mne23301



## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

### Ændring af regnskabspraksis

Med virkning fra 1. januar 2017 er det valgt at overføre selskabets ejendomme (hotelkompleks) fra domicil-ejendomme til investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstillene, da det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi med tilbagevirkende kraft.

Værdireguleringen for 2017 udgør kr. 39.126.088. Hvis der ikke var ændret regnskabspraksis ville årets afskrivninger have udgjort kr. 4.724.498. Ved fortsat indregning af ejendomme til kostpris ville resultat før skat udgøre kr. 4.194.457 mod kr. 48.045.043 ved indregning til dagsværdi.

Forskellen mellem ejendommens oprindelige kostpris og dagsværdien på overførelstidspunktet (1. januar 2017) indregnes som en bunden opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Regnskabspraksis

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterium

Indtægten resultatføres i takt med, at fakturering finder sted.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne udgifter. Af konkurrencemæssige årsager er posterne under bruttofortjenesten sammendraget.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Holdingselskabet for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme (hotelkompleks) indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt vurderingsmandens kendskab til hotelmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom beliggenhed, belægningsprocent, alder, vedligeholdelsesstand mv.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

##### Materielle anlægsaktiver (gældende for sammenligningstal 2016)

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	0-50%
Installationer	20 år	Forventet scrapværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	Forventet scrapværdi	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

## Regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### *Kapitalandele i dattervirksomheder*

#### *Resultatopgørelsen*

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

#### *Balancen*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datter-virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter-virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelses-tidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunkt. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 20 år. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Regnskabspraksis

### Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, samt hvorledes disse pengestrømme har påvirket årets likvider.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten præsenteres indirekte og opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger, betalinger vedrørende ekstra-ordinære poster og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristet gæld samt udbyttebetaling til aktionærerne.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.819.709</b>	<b>7.689.247</b>
2 Afskrivninger	0	2.858.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	39.126.088	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>47.945.797</b>	<b>4.830.480</b>
7 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.593.678	10.848
3 Finansielle indtægter	442.185	85.713
4 Finansielle omkostninger	3.936.617	2.522.405
<b>Resultat før skat</b>	<b>48.045.043</b>	<b>2.404.636</b>
5 Skat af årets resultat	9.778.871	642.094
<b>Årets resultat</b>	<b>38.266.172</b>	<b>1.762.542</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	3.373.389	0
Overført af årets resultat	34.892.783	1.762.542
<b>Årets resultat, disponeret</b>	<b>38.266.172</b>	<b>1.762.542</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	0	250.347.392
Materielle aktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.795.161
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	14.335.489
Investeringsjendomme	436.550.993	0
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>436.550.993</b>	<b>267.478.042</b>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.134.660	9.540.982
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>13.134.660</b>	<b>9.540.982</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>449.685.653</b>	<b>277.019.024</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.500	2.114.664
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	169.409	1.952
8 Andre tilgodehavender	2.916.251	2.000.677
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.115.160</b>	<b>4.117.293</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>13.763</b>	<b>17.203</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>3.128.923</b>	<b>4.134.496</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>452.814.576</b>	<b>281.153.520</b>



## Balance 31. december

## Passiver

Note		2017	2016
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Opskrivningshenslæggelser	157.289.352	102.755.788
	Overført resultat	43.602.333	8.709.550
9	<b>Egenkapital</b>	<b>202.891.685</b>	<b>113.465.338</b>
10	Hensættelse til udskudt skat	54.514.951	29.354.818
	<b>Hensættelser i alt</b>	<b>54.514.951</b>	<b>29.354.818</b>
	Prioritetsgæld	93.432.540	25.263.372
11	<b>Langfristet gæld</b>	<b>93.432.540</b>	<b>25.263.372</b>
	Kortfristet del af prioritetsgæld	4.255.566	2.170.708
	Bankgæld	5.504.289	7.181.269
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.135.973	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.006.691	8.563.248
	Anden gæld	74.072.881	95.154.767
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>101.975.400</b>	<b>113.069.992</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>195.407.940</b>	<b>138.333.364</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>452.814.576</b>	<b>281.153.520</b>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualforpligtelser		
14	Ejerforhold		

## Pengestrømsopgørelse

	2017	2016
Årets resultat	38.266.172	1.762.542
Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-3.593.678	-10.848
Afskrivninger	0	2.858.767
Øvrige reguleringer	-39.126.088	0
Reguleringer af udskudt skat	9.778.871	642.094
Ændring i tilgodehavender	-1.079.591	-704.298
Ændring i leverandørgæld mv.	3.160.954	2.394.242
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>7.406.640</b>	<b>6.942.499</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-60.038.437	-63.847.362
Salg af materielle anlægsaktiver	6.400	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-60.032.037</b>	<b>-63.847.362</b>
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	8.221.137	-2.009.774
Betalt udbytte	-3.373.389	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-20.799.397	61.903.335
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	70.254.026	-2.507.174
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-1.676.980	-488.546
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>52.625.397</b>	<b>56.897.841</b>
<b>Årets forskydning i likvider</b>	<b>0</b>	<b>-7.022</b>
Likvide beholdninger, primo	0	7.022
<b>Likvide beholdninger, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter til årsrapporten**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der er for året ingen lønomkostninger.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Grunde og bygninger	0	1.633.752
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1.225.015
	<u>0</u>	<u>2.858.767</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle indtægter	442.185	85.713
	<u>442.185</u>	<u>85.713</u>

## Noter til årsrapporten

	2017	2016
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.936.617	2.522.405
	<b>3.936.617</b>	<b>2.522.405</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat	9.778.871	642.094
	<b>9.778.871</b>	<b>642.094</b>
		<b>2017</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Anskaffelsespris 1. januar		174.291.418
Årets tilgang		60.246.429
Årets afgang		-214.391
Anskaffelsespris 31. december		234.323.456
Værdiregulering 1. januar (opskrivninger fratrukket akkumulerede afskrivninger)		93.186.624
Værdiregulering 1. januar ved overgang til dagsværdi		69.914.825
Årets værdiregulering		39.126.088
Værdiregulering 31. december		202.227.537
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		
<b>31. december</b>		<b>436.550.993</b>

Selskabets ejendomme (hotelkompleks) er pr. 1. januar 2017 overført fra domicilejendomme til investeringsejendomme målt til dagsværdi.

## Noter til årsrapporten

	2017	2016
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Regnskabsårets investeringer i samt værdireguleringer på kapitalandele, kan specificeres således:		
Anskaffelsespris 1. januar	61.209.000	61.209.000
Periodens tilgang	0	0
Periodens afgang	0	0
	61.209.000	61.209.000
Anskaffelsespris 31. december	61.209.000	61.209.000
Værdireguleringer 1. januar	-51.668.018	-51.678.866
Periodens værdiregulering	3.593.678	10.848
	-48.074.340	-51.668.018
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>13.134.660</b>	<b>9.540.982</b>

Kapitalandelene kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme og ejerandel
Strand- & Badehotel Marienlyst A/S	Helsingør, Danmark	DKK 2.000.000	100%
Finansselskabet af 30/6 2009 ApS	Helsingør, Danmark	DKK 126.000	100%
		2017	2016

### 8 Andre tilgodehavender

Ejendomsskat	2.421.972	0
Øvrige tilgodehavender	494.279	385.366
	<b>2.916.251</b>	<b>385.366</b>

SKAT har foretaget en væsentlig forhøjelse af vurderingen af selskabets ejendomme, hvilket har medført en væsentlig forøgelse af selskabets ejendomsskatter. De nye vurderinger er efter selskabets opfattelse objektivt fejlbehæftede og vurderingerne er påklaget. Den andel af de forhøjede ejendomsskatter for 2017, som forventes refunderet, udgør t.kr. 2.422, som er indregnet under "andre tilgodehavender".

## Noter til årsrapporten

### 9 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Opskrivnings- henlæggelser	Overført resultat
Saldo 1. januar	2.000.000	102.755.788	8.709.550
Værdiregulering ejendom 1. januar		54.533.564	
Årets resultat		0	34.892.783
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>2.000.000</b>	<b>157.289.352</b>	<b>43.602.333</b>

Selskabskapitalen udgør kr. 2.000.000, og består af 2.000 aktier af kr. 1.000.

Der er pr. 9. juli 2014 foretaget kapitalforhøjelse med nom. kr. 1.000.000 ved konvertering af gæld.

	2017	2016
<b>10 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	29.354.818	28.712.724
Udskudt skat værdiregulering ejendom 1. januar 2017	15.381.262	0
Periodens udskudte skat	9.778.871	642.094
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>54.514.951</b>	<b>29.354.818</b>

### 11 Langfristet gæld

Afdrag der forfalder inden for 1 år er opført under kortfristet gæld

Af den langfristede gæld forfalder til betaling senere end 5 år efter balancedagen DKK 74,1 mio.

## Noter til årsrapporten

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, DKK 98,2 mio er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 436,6 mio.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt nominelt DKK 15 mio, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er håndpantet til sikkerhed for bankgæld og øvrig gæld, som pr. 31. december 2017 i alt udgør DKK 79,1 mio.

Selskabet hæfter ved selvskyldnerkaution for Strand- & Badehotel Marienlyst A/S engagement med Danske Bank.

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

### 14 Ejerforhold

Følgende aktionær er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende mere end 5 % af selskabskapitalen:

Holdingselskabet for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S, Søndergade 16, 5560 Aarup  
Artha Marienlyst A/S, Søllerødvej 64, 2840 Holte.