

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S

Hjemstedsadresse: Nordre Strandvej 2 A, 3000 Helsingør

CVR-nummer 16 98 47 79

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25 / 4 2019

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

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

Årets resultatet udviser et overskud på 18,3 mio. kr. før skat og 15,4 mio. kr. efter skat. Såvel selskabets som hotellets resultatet er tilfredsstillende. Selskabets samlede aktivmasse udgør 507,2 mio. kr. og egenkapitalen 221,9 mio. kr., svarende til en soliditet på 43,8%.

Der er ikke foretaget værdiregulering af selskabets ejendomme i indeværende regnskabsår.

Selskabets omsætning, som udgør husleje fra ejendomskomplekset, er steget med 79% i forhold til 2017. I samme periode er hotellets omsætning steget med 41%. Hotellets omsætningsforøgelse er primært opnået som følge af åbning af Marienlyst Strandspa i januar 2018 samt en forsat stærk udvikling af konferenceaktiviteterne.

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 2018 i forhold til 2017.

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

København har oplevet en kapacitetsforøgelse på over 15% i det seneste 1½ år samtidig med Airbnb har haft en kraftig vækst. Dette har markedet kunne absorbere med marginale konsekvenser. Imidlertid forventer vi, at den kommende kapacitetsudvidelse på yderligere 30% vil have større betydning, herunder for konferencemarkedet uden for København. Over for det står imidlertid at Marienlyst forsat har så mange uudnyttede potentialer og unikke positioner, at vi forudser forsat betydelig vækst.

Særlige risici indenfor branchen – forretningsmæssigt og finansieringsmæssigt

Finansielle risici.

Virksomheden er alene finansieret ved et langsigtet fastforrentet realkreditlån samt mellemregning med solide nærtstående parter. Ledelsen vurderer at den finansielle risiko er lav og signifikant lavere end branchen generelt.

Operationelle risici.

Hotellet er et stand-alone hotel, og som følge deraf naturligt mere afhængig af enkeltpersoner. Hotellet har imidlertid en størrelse og kvalitet som tiltrækker branchens bedste medarbejdere på alle niveauer, lige som størrelsen muliggøre afdækning af kompetencer. Hotellet er derfor mindre sårbart på personale end branchen generelt. Virksomheden reducerer endvidere denne risiko via bestyrelsens sammensætning og højfrekvent og driftstæt bestyrelsesarbejde.

Ledelsesberetning (fortsat)

Særlige risici indenfor branchen – forretningsmæssigt og finansieringsmæssigt (fortsat)

Hotellets drift er så mangefaceteret og af en sådan størrelse, at hotellet er i berøring med mange dele af lovgivningen. Det legale område monitoreres løbende og struktureret, og ledelsen vurderer at risikoprofilen er lav. It sikkerhed udgør generelt en stigende risiko i markedet og hotellets kompleksitet gør at risikoen er over middel. Hotellet arbejder konstant med at reducere risikoen, men ud over egen risiko har hotellet også leverandørrisiko.

Markedsrisiko.

Branchen er konjunkturfølsom, men i en stigende megatrend, lige som der er en stigende pris og kvalitetsdifferentiering, særligt på leisure. Hotellet har en meget bred kundesammensætning og er ikke afhængig af enkelte kunder. Leisuredelen er forholdsvis høj og bred, og hotellet er derfor mindre udsat end gennemsnittet. Den meget lave rente og pengeregighed hos institutionelle investorer betyder at der aktuelt sker en kraftig kapacitetsudvikling i og omkring København. Markedet har endnu kunnet absorbere dette med imponerende styrke, men det kan ikke udelukkes at vi står over for en periode med vigende kapacitetsudnyttelse på business segmentet. Hotellet er i væsentligt omfang afkoblet fra det københavnske marked, og hotellet er en historisk ægthed, beliggenhedsmæssigt, sammensætningsmæssigt og kvalitetsmæssigt et unika som ikke umiddelbart kan kopieres, og som en større del stadigt efterspørger i et volumenmæssigt voksende marked. Hotellet vurderes derfor godt rustet hertil.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Hotellet har haft et stærkt 1. kvartal, god ordreindgang for resten af året, og stigende kundetilfredshed.

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 25. april 2019

Direktion

Ib Fløe Bundgaard

Bestyrelse

Ken Torpe Christoffersen
Formand

Annette Vangstrup

Thomas Hénin Falk-Rønne

Borris Tangaa Nielsen

Jan Severin Sølbæk

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 25. april 2019

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 2018 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.

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.

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.

Regnskabspraksis

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 ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens 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 investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Materielle anlægsaktiver

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:

| | | | |
|---|---------|----------------------|----|
| 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 salgsomkostninger 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 anskaffelseskursen 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 anskaffelseskursen 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 nominel 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 nettorealiseringsværdi.

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 obligati-onslån 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 2018

| Note | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 19.196.698 | 8.819.709 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 39.126.088 |
| Resultat af primær drift | 19.196.698 | 47.945.797 |
| 6 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4.748.943 | 3.593.678 |
| 2 Finansielle indtægter | 302.219 | 442.185 |
| 3 Finansielle omkostninger | 5.906.330 | 3.936.617 |
| Resultat før skat | 18.341.530 | 48.045.043 |
| 4 Skat af årets resultat | 2.931.097 | 9.778.871 |
| Årets resultat | 15.410.433 | 38.266.172 |
| Resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret | 0 | 3.373.389 |
| Overført af årets resultat | 15.410.433 | 34.892.783 |
| Årets resultat, disponeret | 15.410.433 | 38.266.172 |

Balance 31. december

Aktiver

| Note | 2018 | 2017 |
|------|--------------------|--------------------|
| | | |
| | 483.763.040 | 436.550.993 |
| 5 | 483.763.040 | 436.550.993 |
| | | |
| 6 | 17.924.353 | 13.134.660 |
| | 17.924.353 | 13.134.660 |
| | | |
| | 501.687.393 | 449.685.653 |
| | | |
| | 0 | 29.500 |
| | 100.798 | 169.409 |
| 7 | 5.218.211 | 2.916.251 |
| | 5.319.009 | 3.115.160 |
| | | |
| | 6.882 | 13.763 |
| | | |
| | 142.176 | 0 |
| | | |
| | 5.468.067 | 3.128.923 |
| | | |
| | 507.155.460 | 452.814.576 |

Balance 31. december

Passiver

| Note | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Opskrivningshenlæggelser | 0 | 157.289.352 |
| Overført resultat | 219.902.118 | 43.602.333 |
| 8 Egenkapital | 221.902.118 | 202.891.685 |
| 9 Hensættelse til udskudt skat | 57.505.463 | 54.514.951 |
| Hensættelser i alt | 57.505.463 | 54.514.951 |
| Prioritetsgæld | 161.731.821 | 93.432.540 |
| 10 Langfristet gæld | 161.731.821 | 93.432.540 |
| Kortfristet del af prioritetsgæld | 7.576.635 | 4.255.566 |
| Bankgæld | 113.112 | 5.504.289 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 17.298.550 | 6.135.973 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 3.638.828 | 12.006.691 |
| Anden gæld | 37.388.933 | 74.072.881 |
| Kortfristet gæld | 66.016.058 | 101.975.400 |
| Gæld i alt | 227.747.879 | 195.407.940 |
| Passiver i alt | 507.155.460 | 452.814.576 |
| 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 12 Eventualforpligtelser | | |
| 13 Ejerforhold | | |

Pengestrømsopgørelse

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| Årets resultat | 15.410.433 | 38.266.172 |
| Reguleringer af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat | -4.748.943 | -3.593.678 |
| Øvrige reguleringer | 0 | -39.126.088 |
| Reguleringer af udskudt skat | 2.990.512 | 9.778.871 |
| Ændring i tilgodehavender | -2.226.468 | -1.079.591 |
| Ændring i leverandørgæld mv. | -3.244.201 | 3.160.954 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 8.181.333 | 7.406.640 |
| | | |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -47.212.047 | -60.038.437 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 0 | 6.400 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -47.212.047 | -60.032.037 |
| | | |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder | 11.192.077 | 8.221.137 |
| Tilskud fra moderselskab | 3.600.000 | 0 |
| Tilskud til datterselskab | -40.750 | 0 |
| Betalt udbytte | 0 | -3.373.389 |
| Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet | -41.807.610 | -20.799.397 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter | 71.620.350 | 70.254.026 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | -5.391.177 | -1.676.980 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 39.172.890 | 52.625.397 |
| | | |
| Årets forskydning i likvider | 142.176 | 0 |
| Likvide beholdninger, primo | 0 | 0 |
| Likvide beholdninger, ultimo | 142.176 | 0 |

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Der er for året ingen lønomkostninger. | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 302.219 | 442.185 |
| | 302.219 | 442.185 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 77.246 | 18.385 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 5.829.084 | 3.918.232 |
| | 5.906.330 | 3.936.617 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat af ordinært resultat | 0 | 0 |
| Regulering af hensættelse til udskudt skat | 2.990.512 | 9.778.871 |
| Regulering skat tidligere år | -59.415 | |
| | 2.931.097 | 9.778.871 |

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| Investeringsejendomme | | |
| Anskaffelsespris 1. januar | 234.323.456 | 174.291.418 |
| Årets tilgang | 47.212.047 | 60.246.429 |
| Årets afgang | 0 | -214.391 |
| Anskaffelsespris 31. december | 281.535.503 | 234.323.456 |
| Værdiregulering 1. januar (opskrivninger fratrukket akkumulerede værdireguleringer) | 202.227.537 | 93.186.624 |
| Værdiregulering 1. januar ved overgang til dagsværdi | 0 | 69.914.825 |
| Årets værdiregulering | 0 | 39.126.088 |
| Værdiregulering 31. december | 202.227.537 | 202.227.537 |
| Regnskabsmæssig værdi | | |
| 31. december | 483.763.040 | 436.550.993 |

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

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Regnskabsårets investeringer i samt værdireguleringer på kapitalandele, kan specificeres således: | | |
| Anskaffelsespris 1. januar | 61.209.000 | 61.209.000 |
| Periodens tilgang | 40.750 | 0 |
| Periodens afgang | 0 | 0 |
| | 61.249.750 | 61.209.000 |
| Anskaffelsespris 31. december | 61.249.750 | 61.209.000 |
| Værdireguleringer 1. januar | -48.074.340 | -51.668.018 |
| Periodens værdiregulering | 4.748.943 | 3.593.678 |
| | -43.325.397 | -48.074.340 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 17.924.353 | 13.134.660 |

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% |
| | | 2018 | 2017 |

7 Andre tilgodehavender

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| Ejendomsskat | 4.843.932 | 2.421.972 |
| Øvrige tilgodehavender | 315.087 | 0 |
| | 5.159.019 | 2.421.972 |

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 og 2018, som forventes refunderet, udgør t.kr. 4.844, som er indregnet under "andre tilgodehavender".

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Opskrivnings- henlæggelser | Overført resultat |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| Saldo 1. januar | 2.000.000 | 157.289.352 | 43.602.333 |
| Tilskud fra moderselskab | | 0 | 3.600.000 |
| Frigivelse for året | | -157.289.352 | 157.289.352 |
| Årets resultat | | 0 | 15.410.433 |
| Egenkapital 31. december | 2.000.000 | 0 | 219.902.118 |

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.

Opskrivningshenlæggelsen primo 2018 relateres til dagsværdiregulering af ejendomme ved overgang fra indregning af ejendomme efter kostprismodellen til at anvende dagsværdimodellen efter ÅRL § 38. Der er ikke pligt til at binde opskrivningen ved ændring af regnskabspraksis, hvorfor reserven er overført til frie reserver (overført resultat).

9 Udskudt skat

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Udskudt skat primo | 54.514.951 | 29.354.818 |
| Udskudt skat værdiregulering ejendom 1. januar 2017 | 0 | 15.381.262 |
| Periodens udskudte skat | 2.990.512 | 9.778.871 |
| Udskudt skat ultimo | 57.505.463 | 54.514.951 |

10 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 161 mio.

Noter til årsregnskabet

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, DKK 169 mio er der registreret pantebreve i grunde og bygninger på 176 mio., hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 484 mio.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt nominelt DKK 15 mio, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er håndpantset til sikkerhed for bankgæld og øvrig gæld, som pr. 31. december 2018 i alt udgør DKK 31,9 mio.

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

12 Eventualforpligtelser

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

13 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.

Ib Fløe Bundgaard

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-651215406002
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 09:03:52
Underskrevet med NemID

Ken Torpe Christoffersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-704108385752
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 09:03:20
Underskrevet med NemID

Ken Torpe Christoffersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-704108385752
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 09:03:20
Underskrevet med NemID

Annette Vangstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-167205823707
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 16:51:10
Underskrevet med NemID

Borris Tangaa Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-038212373487
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 19:51:05
Underskrevet med NemID

Thomas Hénin Falk-Rønne

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-969514358608
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 11:29:00
Underskrevet med NemID

Jan Severin Sølbæk

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-401651125249
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 14:11:48
Underskrevet med NemID

Klaus Thorsten Wollesen Lund

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-093413329546
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 17:37:32
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Appelrod

Som Revisor

NEM ID

RID: 1286826806090

Tidspunkt for underskrift: 25-04-2019 kl.: 21:05:34

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 177a53e1WMMwP20805473