

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

Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby  
CVR-nr. 16 98 47 79

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.24

Carl Peter Ross Tengström

Dirigent

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8 - 10  |
| Resultatopgørelse                          | 11      |
| Balance                                    | 12 - 13 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 14      |
| Noter                                      | 15 - 27 |

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S  
c/o Cobblestone Hotel Asset Management ApS  
Gammel Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 16 98 47 79  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Carl Peter Ross Tengström

---

**Bestyrelse**

---

Ola Stendebakken, formand  
Carl Peter Ross Tengström  
Marc Etienne Henriksen

---

**Revision**

---

KPMG P/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 24. juni 2024

### **Direktionen**

Carl Peter Ross Tengström

### **Bestyrelsen**

Ola Stendebakken  
Formand

Carl Peter Ross Tengström

Marc Etienne Henriksen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

København, den 24. juni 2024

### **KPMG P/S**

CVR-nr. 25578198

Jesper Bo Pedersen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne42778

**HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

| Beløb i t.DKK                            | 2023      | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|--|-----------|---------|---------|---------|---------|
| <i>Resultat</i>                          |           |         |         |         |         |
| Bruttofortjeneste                        | 41.059    | 42.036  | 20.123  | 18.385  | 17.230  |
| Resultat af primær drift                 | 266.098   | 94.854  | 64.662  | 68.439  | 90.186  |
| Finansielle poster i alt                 | -21.567   | 26.408  | 102     | -10.969 | -7.373  |
| Resultat før skat                        | 244.531   | 121.262 | 64.764  | 57.470  | 82.813  |
| Årets resultat                           | 190.293   | 92.527  | 61.370  | 40.635  | 59.457  |
| <i>Balance</i>                           |           |         |         |         |         |
| Samlede aktiver                          | 1.116.463 | 905.799 | 787.516 | 637.319 | 604.587 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 785       | 21.138  | 87.075  | 375     | 23.921  |
| Egenkapital                              | 587.270   | 396.977 | 304.448 | 243.309 | 181.359 |



**Nøgletal**

|                                 | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|---------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|
| <i>Rentabilitet</i>             |   |       |       |       |       |
| Egenkapitalens forrentning      | 38,7%   | 26,4% | 22,0% | 18,0% | 29,0% |
| <i>Soliditet</i>                |   |       |       |       |       |
| Soliditetsgrad                  | 52,6%   | 43,8% | 39,0% | 38,0% | 30,0% |
| <i>Øvrige</i>                   |   |       |       |       |       |
| Antal medarbejdere (gns.)       | 0   | 0     | 0     | 0     | 0     |
| <i>Definitioner af nøgletal</i> |   |       |       |       |       |
| Egenkapitalens forrentning:     | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |       |       |       |       |
| Soliditetsgrad:                 | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$       |       |       |       |       |

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje ejendomskomplekset Strand- & badehotel Marienlyst.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på t.DKK 190.293 mod t.DKK 92.527 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 587.270.

Årets resultat er positivt påvirket af opskrivningen af virksomhedens investeringsejendom på t.DKK 225.039.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

*Oplysninger om fortsat drift*

For at sikre selskabets fortsatte drift har Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S modtaget en støtteerklæring fra Midstar Fastigheter AB, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser indtil generalforsamlingen i 2025, hvor årsrapporten for 2024 godkendes. Der henvises for yderligere omtale til note 1.

**Forventet udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat før værdiregulering af ejendommen i niveauet t.DKK 33.000 for det kommende år.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note |  | 2023<br>t.DKK  | 2022<br>t.DKK  |
|------|--|----------------|----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>41.059</b>  | <b>42.036</b>  |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 225.039        | 52.818         |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>266.098</b> | <b>94.854</b>  |
| 4    | Finansielle indtægter                        | 7.803          | 32.687         |
| 5    | Finansielle omkostninger                     | -29.370        | -6.279         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>244.531</b> | <b>121.262</b> |
| 6    | Skat af årets resultat                       | -54.238        | -28.735        |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <b>190.293</b> | <b>92.527</b>  |
| 7    | Forslag til resultatdisponering              |                |                |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.23         | 31.12.22       |
|----------------|--|------------------|----------------|
|                |  | t.DKK            | t.DKK          |
| Note           |  |                  |                |
|                | Investerings ejendomme                       | 1.059.000        | 833.093        |
| 8              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>1.059.000</b> | <b>833.093</b> |
| 9              | Andre tilgodehavender                        | 24.502           | 36.178         |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>24.502</b>    | <b>36.178</b>  |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>1.083.502</b> | <b>869.271</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 1.974            | 11.687         |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 23.353           | 6.934          |
|                | Andre tilgodehavender                        | 2.500            | 3.500          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>27.827</b>    | <b>22.121</b>  |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>5.134</b>     | <b>14.407</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>32.961</b>    | <b>36.528</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>1.116.463</b> | <b>905.799</b> |

| <b>PASSIVER</b>                              |  | 31.12.23         | 31.12.22       |
|--|--|------------------|----------------|
| Note   |  | t.DKK            | t.DKK          |
| 10   | Selskabskapital                                    | 2.000            | 2.000          |
|  | Overført resultat                                  | 585.270          | 394.977        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |  | <b>587.270</b>   | <b>396.977</b> |
| 11   | Hensættelser til udskudt skat                      | 156.443          | 106.159        |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |  | <b>156.443</b>   | <b>106.159</b> |
| 12   | Gæld til realkreditinstitutter                     | 314.732          | 323.391        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |  | <b>314.732</b>   | <b>323.391</b> |
| 12   | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 9.239            | 8.719          |
|  | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 2.771            | 1.880          |
|  | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 38.018           | 52.994         |
|  | Selskabsskat                                       | 3.954            | 11.641         |
|  | Anden gæld   | 2.722            | 2.256          |
| 13   | Periodeafgrænsningsposter                          | 1.314            | 1.782          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |  | <b>58.018</b>    | <b>79.272</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |  | <b>372.750</b>   | <b>402.663</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |  | <b>1.116.463</b> | <b>905.799</b> |

- 14 Oplysninger om dagsværdi  
 15 Afledte finansielle instrumenter  
 16 Eventualforpligtelser  
 17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
 18 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i t.DKK                                | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.22                           | 2.000           | 302.450           | 304.450           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 92.527            | 92.527            |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 2.000           | 394.977           | 396.977           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 2.000           | 394.977           | 396.977           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 190.293           | 190.293           |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 2.000           | 585.270           | 587.270           |

## 1. Oplysninger om fortsat drift

For at sikre selskabets fortsatte drift har Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S modtaget en støtteerklæring fra Midstar Fastigheter AB, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser indtil generalforsamlingen i 2025, hvor årsrapporten for 2024 godkendes.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster:         | Indregnet i resultatopgørelsen under: | 2023<br>t.DKK | 2022<br>t.DKK |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Refunderet ejendomsskat | Andre driftsindtægter                 | 0             | 5.710         |
| Refunderet ejendomsskat | Finansielle indtægter]                | 0             | 1.237         |
| I alt                   |                                       | 0             | 6.947         |

## 3. Personaleomkostninger

|  |   |   |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 0 |
|--|---|---|

Vederlag til ledelsen:

|                                      |    |    |
|--------------------------------------|----|----|
| Vederlag til direktion og bestyrelse | 39 | 36 |
|--------------------------------------|----|----|

Bestyrelsen og direktionen er ikke ansat i selskabet. Bestyrelsen og direktionen modtager vederlag fra et andet selskab. Selskabet har modtaget et administrationshonorar for 2023 på t.DKK 3.911. (2022: t.DKK 3.626). Heraf er t.DKK 39 (2022: t.DKK 36) afsat til dækning af vederlag til bestyrelse og direktion for 2023.

|  | 2023  | 2022  |
|--|-------|-------|
|  | t.DKK | t.DKK |

#### 4. Finansielle indtægter

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder             | 786   | 306    |
| Renteindtægter i øvrigt                                 | 7.014 | 1.237  |
| Valutakursgevinster                                     | 3     | 1      |
| Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter | 0     | 31.143 |
| I alt   | 7.803 | 32.687 |

|  | 2023  | 2022  |
|--|-------|-------|
|  | t.DKK | t.DKK |

#### 5. Finansielle omkostninger

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder          | 1.917  | 1.490 |
| Renteomkostninger i øvrigt                              | 15.777 | 4.789 |
| Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter | 11.676 | 0     |
| I alt   | 29.370 | 6.279 |

#### 6. Skat af årets resultat

|                                     |        |        |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Årets aktuelle skat                 | 3.956  | 11.640 |
| Årets regulering af udskudt skat    | 50.282 | 18.419 |
| Regulering af skat fra tidligere år | 0      | -1.324 |
| I alt                               | 54.238 | 28.735 |

#### 7. Forslag til resultatdisponering

|                   |         |        |
|-------------------|---------|--------|
| Overført resultat | 190.293 | 92.527 |
| I alt             | 190.293 | 92.527 |



**8. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i t.DKK                      | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.23              | 414.129                    |
| Tilgang i året                     | 785                        |
| Kostpris pr. 31.12.23              | 414.914                    |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 | 419.047                    |
| Dagsværdireguleringer i året       | 225.039                    |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 | 644.086                    |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 1.059.000                  |

**Væsentlige forudsætninger.**

Investeringsejendommen på 25.164 m<sup>2</sup> er beliggende i København og anvendes primært til hotel og casino. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt exit yield på 5,05%. Værdiansættelsen pr.31 december 2023, jf ekstern vurderingsrapport af 25. januar 2024, udgør DKK 1.059 mio.

En stigning i exit yield på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med t.DKK 51.500, og et fald i exit yield vil øge ejendomsværdien med t.DKK 57.100 pr. balancedagen.

**9. Finansielle anlægsaktiver**

| Beløb i t.DKK                      | Andre tilgode-<br>havender |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.23              | 36.178                     |
| Afgang i året                      | -11.676                    |
| Kostpris pr. 31.12.23              | 24.502                     |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 24.502                     |

Andre tilgodehavender består af markedsværdien af indgået renteswap aftaler.

**10. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

|               | Antal             | Pålydende<br>værdi i alt<br>t.DKK |
|---------------|-------------------|-----------------------------------|
| Kapitalandele | 2.000.000         | 2.000                             |
| I alt         |                   | 2.000                             |
|               | 31.12.23<br>t.DKK | 31.12.22<br>t.DKK                 |

**11. Udskudt skat**

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Udskudt skat pr. 01.01.23                   | 106.160 | 87.741  |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | 50.282  | 18.419  |
| Udskudt skat pr. 31.12.23                   | 156.442 | 106.160 |

Selskabet udskudt skat pr. 31.12.2023 kan primært henføres til investeringsejendomme.

**12. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i t.DKK                  | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.23 | Gæld i alt<br>31.12.22 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.239               | 253.001                | 323.971                | 332.110                |
| I alt                          | 9.239               | 253.001                | 323.971                | 332.110                |

|          |          |
|----------|----------|
| 31.12.23 | 31.12.22 |
| t.DKK    | t.DKK    |

### 13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under korfristet gæld består af uafsluttede driftsregnskaber.

### 14. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i t.DKK   | Investerings-<br>ejendomme | Afledte finan-<br>sielle instru-<br>menter | I alt     |
|---|----------------------------|--|-----------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23  | 1.059.000                  | 24.501                                     | 1.083.501 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi<br>indregnet i resultatopgørelsen | 225.039                    | -11.676                                    | 213.363   |

Renteswap 1: Løbetid 31.12.2029 hovedstol 132.100.000 værdiregulering: -8.126.746

Renteswap 2: Løbetid 30.06.2027 hovedstol 84.899.815 værdiregulering: -3.549.511

### 15. Afledte finansielle instrumenter

Virksomheden afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste. De sikrede pengestrømme forventes realiseret og vil påvirke resultatet over swappens restløbetid. Dagsværdien af renteswap er opgjort i overensstemmelse med IFRS 13 dagsværdihieraki niveau 2.

Dagsværdien af renteswap er indregnet under finansielle anlægsaktiver "andre tilgodehavender".

## 16. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 323.971 (2022 t.DKK 332.110) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.059.000 (2022 t.DKK 833.092).

**18. Nærtstående parter**

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Bestemmende indflydelse | Grundlag for indflydelse |
|-------------------------|--------------------------|

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| DKPark A/S, København        | Moterselskab    |
| Midstar Hotels AB, Stockholm | Ultimativ moder |

| Transaktioner                            | Relation | 2023<br>t.DKK |
|--|----------|---------------|
| Andre eksterne omkostninger              |          | 4.435         |
| Rente indtægter, tilknyttet virksomheder |          | 786           |
| Rente udgifter, tilknyttet virksomheder  |          | 1.917         |

Vederlag til ledelsen fremgår af note 3. Personaleomkostninger.

|                |                   |
|----------------|-------------------|
| Mellemværender | 31.12.23<br>t.DKK |
|----------------|-------------------|

|  |         |
|--|---------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 23.353  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | -38.018 |

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Midstar Hotels AB, Stockholm. Midstar Hotels AB er den mindste koncern der udarbejder koncernregnskab.

Koncernregnskabet for Midstar Hotels AB, Kungsgatan 35, 111 56 Stockholm, kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden.

## 19. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 undladt at udarbejde koncernregnskab. Selskabet er en dattervirksomhed af Midstar Hotels AB, Stockholm, registreringsnummer 559007-7979, der udarbejder koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse (dagsværdisikring), indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta samt gevinster og tab på gældsforpligtelser m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**19. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser, som er effektivt sikret af afledte finansielle instrumenter, måles til dagsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Virksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## PETER TENGSTRÖM

### Direktion

Serienummer: 095ca3b3ef6ff8[...]0553440e351b5

IP: 2.248.xxx.xxx

2024-06-24 07:53:46 UTC



## PETER TENGSTRÖM

### Bestyrelse

Serienummer: 095ca3b3ef6ff8[...]0553440e351b5

IP: 2.248.xxx.xxx

2024-06-24 07:53:46 UTC



## PETER TENGSTRÖM

### Dirigent

Serienummer: 095ca3b3ef6ff8[...]0553440e351b5

IP: 2.248.xxx.xxx

2024-06-24 07:53:46 UTC



## Jesper Bo Pedersen

KPMG P/S CVR: 25578198

### Revisor

Serienummer: 18c9d8c1-907f-4fd5-9565-880afe309ad4

IP: 83.151.xxx.xxx

2024-06-24 18:03:43 UTC



## MARC ETIENNE HENRIKSEN

### Bestyrelse

Serienummer: 5a0ef419ec6bf5[...]fd6db46dc1f1e

IP: 193.13.xxx.xxx

2024-06-25 13:01:31 UTC



## OLA STENDEBAKKEN

### Bestyrelse

Serienummer: cc6db5b35b76d6[...]b9d7c4a555451

IP: 81.230.xxx.xxx

2024-06-25 15:36:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: X4XE-H7TPM-Y6YIX-UBEIX-X4BED-T7ZEM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**