

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S

c/o Cobblestone Hotel Asset Management ApS
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

CVR-nr. 16 98 47 79

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

22. juni 2022

Carl Peter Ross Tengström
dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2022
Direktion:

Carl Peter Ross Tengström

Bestyrelse:

Ola Stendebakken
formand

Marc Etienne Henriksen

Carl Peter Ross Tengström

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 1. januar – 31. december 2021, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 bl.a. 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 22. juni 2022

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Jesper Bo Pedersen
statsaut. revisor
mne42778

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S
Årsrapport 2021
CVR-nr. 16 98 47 79

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S
c/o Cobblestone Hotel Asset Management ApS
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

CVR-nr: 16 98 47 79
Stiftet: 1. april 1993
Hjemstedskommune: København
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Ola Stendebakken, formand
Marc Etienne Henriksen
Carl Peter Ross Tengström

Direktion

Carl Peter Ross Tengström

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø
CVR-nr. 25 57 81 98

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje ejendomskomplekset Strand- & Badehotel Marienlyst.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på 61.370 tkr., sammenlignet med 40.635 tkr. i 2020. Årets resultat er positivt påvirket af opskrivningen af virksomhedens investeringsejendom på tkr. 44.539. Virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 304.448 tkr., sammenlignet med 243.309 tkr. pr. 31. december 2020.

Virksomheden har i regnskabsåret fusioneret med datterselskabet Projektselskabet Marienlyst Joint Venture ApS. Nettoeffekten af på virksomhedens egenkapital udgøre tkr. 231.

Årets resultat er i overstemmelse med ledelsen forventninger.

Kapitalberedskab

For at sikre selskabets fortsatte drift har Ejendomsselskab for Marienlyst af 1861 A/S modtaget en støtteerklæring fra Midstar Fastigheter AB, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser minimum et år fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskab for Marienlyst af 1861 A/S. Der henvises yderligere til note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		20.123	18.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		44.539	50.054
Andre finansielle indtægter	4	4.970	51
Øvrige finansielle omkostninger	5	<u>-4.868</u>	<u>-11.020</u>
Resultat før skat		64.764	57.470
Skat af årets resultat	6	<u>-3.394</u>	<u>-16.835</u>
Årets resultat		<u>61.370</u>	<u>40.635</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>61.370</u>	<u>40.635</u>
		<u>61.370</u>	<u>40.635</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2021	31/12 2020
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	<u>759.136</u>	<u>612.153</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	7.790
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	0	5
Andre tilgodehavender	9	<u>5.035</u>	<u>230</u>
		<u>5.035</u>	<u>8.025</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>764.171</u>	<u>620.178</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.039	4.933
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		776	8.413
Andre tilgodehavender		<u>4.938</u>	<u>2.676</u>
		<u>7.753</u>	<u>16.022</u>
Likvide beholdninger		<u>15.592</u>	<u>1.119</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>23.345</u>	<u>17.141</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>787.516</u></u>	<u><u>637.319</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2021	31/12 2020
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Overført resultat		<u>302.448</u>	<u>241.309</u>
Egenkapital i alt		<u>304.448</u>	<u>243.309</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>87.741</u>	<u>86.068</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>87.741</u>	<u>86.068</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	10	<u>242.126</u>	<u>248.773</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	6.758	6.732
Andre kreditinstitutter, kortfristet gæld		67.110	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.091	5.185
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.758	41.989
Selskabsskat		1.600	2.232
Anden gæld		<u>5.884</u>	<u>3.031</u>
		<u>153.201</u>	<u>59.169</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>395.327</u>	<u>307.942</u>
PASSIVER I ALT		<u>787.516</u>	<u>637.319</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.000	241.309	243.309
Tilgang fusion, netto	0	-231	-231
Overført via resultatdisponering	0	61.370	61.370
Egenkapital 31. december 2021	2.000	302.448	304.448

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

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

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes i andre tilgodehavender eller i anden gæld og i egenkapitalen, indtil de sikrede transaktioner gennemføres. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder kriterierne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter årets værdiregulering på investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra overtagelsesdatoen, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, frem til overdragelsesdatoen, hvor de udgår af konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og hertil direkte knyttede omkostninger. Den regnskabsmæssige værdi omfatter også omkostninger til forbedringer, hvis indregningskriterierne er opfyldt.

Efterfølgende indregnes investeringsejendomme til dagsværdi. Gevinster eller tab som følge af ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det år, de opstår.

Måling til dagsværdi foretages ved anvendelse af en DCF model, hvor ejendommens dagsværdi er baseret på forudsætninger om fremtidig ændring i lejeværdi, tomgangsperioder, afkastkrav og øvrige særlige forhold. Værdien af investeringsejendommen opgøres som den tilbagediskonteret værdi af de forventede fremtidige pengestrømme.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til dagsværdi. Hvis dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris. Såfremt kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der indgår under finansielle anlægsaktiver, består af noterede anpartar, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Kapitalandelene måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede gældsforpligtigelser overstiger selskabets omsætningsaktiver pr. 31. december 2021. Midstar Fastigheter AB, har afgivet en støtteerklæring over for Ejendomsselskab for Marienlyst af 1861 A/S, hvori selskabet garanterer for at ville yde den nødvendige forretningsmæssige og finansielle støtte til selskabet, således selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser minimum et år fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskab for Marienlyst af 1861 A/S.

På denne baggrund har ledelsen udarbejdet årsregnskabet for 2021 under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

tkr.	2021	2020
3 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
4 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	45
Andre finansielle indtægter	165	2
Vautakursgevinster	0	4
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	4.805	0
	<u>4.970</u>	<u>51</u>
5 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.382	1.243
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	1.700
Andre finansielle omkostninger	3.478	8.077
Valutakurstab	8	0
	<u>4.868</u>	<u>11.020</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.600	2.232
Årets udskudte skat	1.717	11.314
Regulering af skat vedrørende tidligere år	76	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	3.289
	<u>3.393</u>	<u>16.835</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	305.833
Tilgang i årets løb	<u>87.075</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>392.908</u>
Værdiregulering 1. januar 2021	321.689
Årets værdiregulering	<u>44.539</u>
Værdiregulering 31. december 2021	<u>366.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>759.136</u></u>

Centrale forudsætninger:

Investeringsejendommen på 21.072 m² er beliggende i København og anvendes primært til hotel og casino. Ved værdiansættelse af ejendommen er anvendt exit yield på 5,0%. Værdiansættelsen, jf. ekstern vurderingsrapport af 9. november 2021, udgør 759.136 tkr. I værdiansættelsen er der budgetteret med en ombygning af hotellet for 130 mio. kr., hvoraf 87 mio. kr. er afholdt pr. 31.12.2021. Ombygningen forventes at give en øget lejeindtægt på 40 mio. kr. når ombygningen står færdig i 2022.

Følsomhedsanalyse:

En stigning i exit yield på 0,25 procentpoint vil reducere ejendomsværdien med 38,2 mio. kr., og et fald i exit yield på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 42,2 mio. kr. pr. balancedagen.

8 Finansielle anlægsaktiver

tkr.	Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2021	43.480	5	43.485
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	-43.480	0	-43.480
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-5</u>	<u>-5</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 1. januar 2021	-35.690	0	-35.690
Tilbageførte nedskrivninger ved fusion	<u>35.690</u>	<u>0</u>	<u>35.690</u>
Værdiregulering 31. december 2021	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

9 Andre tilgodehavender

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 renteswaps er opgjort i overensstemmelse med IFRS 13 dagsværdhieraki niveau 2.

tkr.	2021			
	Beregnings- mæssig hovedstol	Værdi- regulering	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswaps	<u>132.100</u>	<u>4.805</u>	<u>5.035</u>	<u>2039</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2021	31/12 2020	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	<u>248.884</u>	<u>255.505</u>	<u>6.758</u>	<u>200.081</u>
	<u>248.884</u>	<u>255.505</u>	<u>6.758</u>	<u>200.081</u>

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte mv. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 248.884 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 759.136 tkr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

13 Nærtstående parter

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

DKPark A/S, c/o Cobblestone Hotel Asset Management ApS, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby.

DKPark A/S besidder majoriteten af virksomhedskapitalen i virksomheden.

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S er en del af koncernregnskabet for Midstar Hotels AB, Kungsgatan 35, 111 56 Stockholm, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet for Midstar Hotels AB kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden på ovenstående adresse.

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.”

MARC ETIENNE HENRIKSEN

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19730303xxxx

IP: 193.13.xxx.xxx

2022-06-23 11:18:50 UTC



PETER TENGSTRÖM

Direktionsmedlem

Serienummer: 19720126xxxx

IP: 193.13.xxx.xxx

2022-06-23 12:36:14 UTC



PETER TENGSTRÖM

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 19720126xxxx

IP: 193.13.xxx.xxx

2022-06-23 12:36:14 UTC



OLA STENDEBAKKEN

Bestyrelsesformand

Serienummer: 19700911xxxx

IP: 193.13.xxx.xxx

2022-06-23 12:53:21 UTC



Jesper Bo Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: KPMG

Serienummer: CVR:25578198-RID:40361023

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-06-23 12:58:15 UTC



PETER TENGSTRÖM

Dirigent

Serienummer: 19720126xxxx

IP: 193.13.xxx.xxx

2022-06-23 13:01:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: ANZZ5-CFSQL-2NOD4-LJFMP-7C201-NVIT7G

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/validate>