

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

1. juli 2021

Carl Peter Ross Tengström
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	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 2020.

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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juli 2021
Direktion:

Carl Peter Ross Tengström

Bestyrelse:

Ola Stendebakken
formand

Carl Peter Ross Tengström

Marc Etienne Henriksen

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 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 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 1. juli 2021

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Jesper Bo Pedersen
statsaut. revisor
mne42778

Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S
Årsrapport 2020
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
Carl Peter Ross Tengström
Marc Etienne Henriksen

Direktion

Carl Peter Ross Tengström

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på 40.635 tkr., sammenlignet med 59.457 tkr. i 2019. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 243.309 tkr., sammenlignet med 181.359 tkr. pr. 31. december 2019.

Going concern

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 minimum et år fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt 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	2020	2019
Bruttofortjeneste		18.385	17.230
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-30.696
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.054	103.652
Finansielle indtægter	4	51	4.695
Finansielle omkostninger	5	<u>-11.020</u>	<u>-12.068</u>
Resultat før skat		57.470	82.813
Skat af årets resultat	6	<u>-16.835</u>	<u>-23.356</u>
Årets resultat		<u>40.635</u>	<u>59.457</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet		0	100.000
Overført resultat		<u>40.635</u>	<u>-40.543</u>
		<u>40.635</u>	<u>59.457</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2020	2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	7		
Investeringsejendomme		<u>612.153</u>	<u>561.723</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	7.790	9.423
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	5	0
Andre tilgodehavender	9	<u>230</u>	<u>0</u>
		<u>8.025</u>	<u>9.423</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>620.178</u>	<u>571.146</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.933	2.388
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.413	18.586
Andre tilgodehavender		<u>2.676</u>	<u>11.742</u>
		<u>16.022</u>	<u>32.716</u>
Likvide beholdninger		<u>1.119</u>	<u>725</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>17.141</u>	<u>33.441</u>
AKTIVER I ALT		<u>637.319</u>	<u>604.587</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Overført resultat		241.309	179.359
Egenkapital i alt		243.309	181.359
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		86.068	71.465
Hensatte forpligtelser i alt		86.068	71.465
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	10	248.773	255.286
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		6.732	6.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.185	30.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.989	44.088
Selskabsskat		2.232	9.396
Anden gæld		3.031	6.112
		59.169	96.477
Gældsforpligtelser i alt		307.942	351.763
PASSIVER I ALT		637.319	604.587
Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift			
	2		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	3		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	2.000	179.359	181.359
Koncerntilskud	0	21.315	21.315
Overført via resultatdisponering	0	40.635	40.635
Egenkapital 31. december 2020	2.000	241.309	243.309

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S for 2020 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.

Udeladelse af koncernregnskab

Il henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for DKPark A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Midstar Hotels AB, Stockholm, Org. nr. 559007-7979.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem balancedagens 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.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab samt efter afskrivning på goodwill.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiel leasing, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 administrationsselskab 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.

Balance

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

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 nettorealisationsevnen.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svare til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets kapitalberedskab er ikke tilstrækkeligt til at indfri de kortfristede gældsforpligtigelser pr. 31. december 2020. Midstar Fastigheter AB, har afgivet en støtteerklæring over for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S, hvori selskabet garanterer for at ville yde den nødvendige forretningsmæssige og finansielle støtte til selskabet, således at selskabet kan indfri dets faktiske og eventuelle forpligtelser minimum et år fra generalforsamlingens godkendelse af årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskab for Marienlyst Badeanstalt af 1861 A/S.

tkr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
3 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede		
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	45	0
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	2	0
Andre finansielle indtægter	0	4.695
Vautakursgevinster	<u>4</u>	<u>0</u>
	<u>51</u>	<u>4.695</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.243	271
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.700	0
Andre finansielle omkostninger	8.077	6.800
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>4.997</u>
	<u>11.020</u>	<u>12.068</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.232	9.396
Regulering af udskudt skat	11.314	15.576
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.616
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>3.289</u>	<u>0</u>
	<u>16.835</u>	<u>23.356</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	255.844
Tilgang i årets løb	<u>375</u>
Kostpris 31. december 2020	256.219
Opskrivninger 1. januar 2020	305.879
Årets opskrivninger	<u>50.055</u>
Opskrivninger 31. december 2020	355.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>612.153</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 5,25%. Værdiansættelsen, jf. ekstern vurderingsrapport af 6. november 2020, udgør 612,2 mio. kr. I værdiansættelsen er der budgetteret med en ombygning af hotellet for 130 mio. kr. 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 35,2 mio. kr., og et fald i exit yield på 0,25 procentpoint vil øge ejendomsværdien med 38,7 mio. kr. pr. balancedagen.

8 Finansielle anlægsaktiver

tkr.	Kapital- andele i tilknyttede virksom- heder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2020	43.480	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>5</u>
Kostpris 31. december 2020	43.480	5
Værdiregulering 1. januar 2020	-34.057	0
Årets resultat af kapitalandele	<u>-1.633</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2020	-35.690	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>7.790</u></u>	<u><u>5</u></u>

Navn/retsform	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
			tkr.	tkr.
Dattervirksomheder:				
Projektselskabet Marienlyst Joint VentureApS	Helsingør, Danmark	100%	<u>7.558</u>	<u>-1.865</u>
			<u><u>7.558</u></u>	<u><u>-1.865</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.

tkr.	2020			
	Beregnings- mæssig hovedstol	Værdi- regulering	Dagsværdi	Restløbetid
Renteswaps	132.100	86	230	2039

10 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	2020	2019	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	255.505	262.155	6.732	213.550
	255.505	262.155	6.732	213.550

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 255.505 tkr. er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 612.153 tkr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

13 Nærtstående parter

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

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.

Bestemmende indflydelse

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.