
K/S Atlantic

c/o Jens Nielsen ApS af 4. februar 1994,
Marselisborg Havnevej 32, 2., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 24 25 09 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/1 2022

Morten Breum Leer
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for K/S Atlantic.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. december 2021

Bestyrelse

Henrik Kjær Nielsen
formand

Steen Pugflod Iversen

Tony Bak

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Atlantic

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Atlantic for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 20. december 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Atlantic
c/o Jens Nielsen ApS af 4. februar 1994
Marselisborg Havnevej 32, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 24 25 09 03
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Henrik Kjær Nielsen, formand
Steen Pugflod Iversen
Tony Bak

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		2.144.976	9.935.791
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-2.097.575</u>	<u>-1.742.949</u>
Resultat før finansielle poster		47.401	8.192.842
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-14.005.700	-3.786.061
Finansielle indtægter	2	28.855.810	3.097.523
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.369.349</u>	<u>-35.527.849</u>
Resultat før skat		11.528.162	-28.023.545
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		11.528.162	-28.023.545

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>11.528.162</u>	<u>-28.023.545</u>
		11.528.162	-28.023.545

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger		90.587.383	92.308.701
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.379.364	80.369
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		14.745.599	0
Materielle anlægsaktiver	4	108.712.346	92.389.070
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	560.941	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	110.029.000	127.277.590
Finansielle anlægsaktiver		110.589.941	127.277.590
Anlægsaktiver		219.302.287	219.666.660
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.366.388	4.040.409
Andre tilgodehavender		1.208.247	539.517
Periodeafgrænsningsposter		295.907	240.433
Tilgodehavender		3.870.542	4.820.359
Likvide beholdninger		1.890.471	0
Omsætningsaktiver		5.761.013	4.820.359
Aktiver		225.063.300	224.487.019

Balance 30. september

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Indbetalt selskabskapital		17.500.000	17.500.000
Overført resultat		55.454.254	44.585.250
Egenkapital		72.954.254	62.085.250
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		812.702	2.746.061
Hensatte forpligtelser		812.702	2.746.061
Gæld til realkreditinstitutter		117.935.915	124.310.919
Langfristede gældsforpligtelser	7	117.935.915	124.310.919
Gæld til realkreditinstitutter	7	6.375.002	6.328.546
Gæld til banker		108.136	27.980.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.800	530.693
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.925.611	0
Deposita		150.000	150.000
Anden gæld		7.791.880	355.003
Kortfristede gældsforpligtelser		33.360.429	35.344.789
Gældsforpligtelser		151.296.344	159.655.708
Passiver		225.063.300	224.487.019
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Indbetalt sel- skabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	17.500.000	44.585.250	62.085.250
Udbetalt udlodning	0	-659.158	-659.158
Årets resultat	0	11.528.162	11.528.162
Egenkapital 30. september	<u>17.500.000</u>	<u>55.454.254</u>	<u>72.954.254</u>

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er investering i værdipapirer og fast ejendom samt hoteldrift via datterselskaber.

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	305.346	0
Andre finansielle indtægter	28.550.464	3.097.523
	28.855.810	3.097.523

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	124.379	0
Andre finansielle omkostninger	3.244.970	35.527.849
	3.369.349	35.527.849

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. oktober	103.073.927	5.232.277	0
Tilgang i årets løb	0	3.675.252	14.745.599
Kostpris 30. september	103.073.927	8.907.529	14.745.599
Ned- og afskrivninger 1. oktober	10.765.226	5.151.908	0
Årets afskrivninger	1.721.318	376.257	0
Ned- og afskrivninger 30. september	12.486.544	5.528.165	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	90.587.383	3.379.364	14.745.599

Noter til årsregnskabet

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	1.040.000	0
Tilgang i årets løb	16.500.000	1.040.000
Kostpris 30. september	17.540.000	1.040.000
Værdireguleringer 1. oktober	-3.786.061	0
Årets resultat	-14.005.700	-3.786.061
Værdireguleringer 30. september	-17.791.761	-3.786.061
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	812.702	2.746.061
Regnskabsmæssig værdi 30. september	560.941	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
K/S Atlantic Hotel Atlantic Aarhus	Aarhus	10.000.000	100%
K/S Atlantic Hotel Kolding	Aarhus	7.000.000	100%
Komplementar Atlantic Hotels ApS	Aarhus	40.000	100%
K/S Atlantic Hotel Billund	Aarhus	500.000	100%

6 Kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse DKK	Dagsværdi 30. september DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele	16.218.629	110.029.000

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	91.964.468	98.528.747
Mellem 1 og 5 år	<u>25.971.447</u>	<u>25.782.172</u>
Langfristet del	117.935.915	124.310.919
Inden for 1 år	<u>6.375.002</u>	<u>6.328.546</u>
	<u>124.310.917</u>	<u>130.639.465</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for selskabets realkreditgæld er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	90.587.383	92.308.701
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for selskabets og datterselskabets bankengagement er der givet pant i værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på	110.029.000	127.277.590
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabers bankengagement.		

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Atlantic for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af leje og forpagtningsindtægter.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger til drift af ejendomme, administration samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, aktieudbytte, samt realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat udgiftsføres af de enkelte kommanditister og komplementarer og afsættes dermed ikke i regnskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.