

---

# *K/S Atlantic*

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

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 24 25 09 03

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 12/12 2023

Morten Breum Leer  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. december 2023

## 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Atlantic for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 C, den 7. december 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Atlantic c/o Jens Nielsen ApS af 4. februar 1994 Marselisborg Havnevej 32, 2. tv 8000 Aarhus C  CVR-nr: 24 25 09 03 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Kjær Nielsen, formand Steen Pugflod Iversen Tony Bak
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>21.616.138</b>	<b>17.634.003</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.005.073	-4.833.030
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.611.065</b>	<b>12.800.973</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-10.150.981	-6.813.413
Finansielle indtægter	2	16.540.226	2.166.660
Finansielle omkostninger	3	-7.498.996	-23.548.520
<b>Årets resultat</b>		<b>14.501.314</b>	<b>-15.394.300</b>

### Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	14.501.314	-15.394.300
	<b>14.501.314</b>	<b>-15.394.300</b>

# Balance 30. september 2023

## Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		263.500.507	166.392.034
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.068.124	5.816.913
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>270.568.631</b>	<b>172.208.947</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	645.433	640.460
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	21.194.340	57.611.140
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>21.839.773</b>	<b>58.251.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>292.408.404</b>	<b>230.460.547</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.576.122	807.598
Andre tilgodehavender		1.241.319	312.500
Periodeafgrænsningsposter		241.982	210.930
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.059.423</b>	<b>1.331.028</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>205.132</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.264.555</b>	<b>1.331.028</b>
<b>Aktiver</b>		<b>295.672.959</b>	<b>231.791.575</b>



## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		17.500.000	17.500.000
Overført resultat		54.131.252	39.675.918
<b>Egenkapital</b>		<b>71.631.252</b>	<b>57.175.918</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		295.856	7.705.634
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>295.856</b>	<b>7.705.634</b>
Gæld til realkreditinstitutter		191.401.331	148.001.874
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>191.401.331</b>	<b>148.001.874</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	11.058.698	8.190.285
Kreditinstitutter		5.210.715	2.981.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.594	773.487
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.491.007	4.151.685
Deposita		150.000	150.000
Anden gæld		2.373.506	2.661.208
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.344.520</b>	<b>18.908.149</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>223.745.851</b>	<b>166.910.023</b>
<b>Passiver</b>		<b>295.672.959</b>	<b>231.791.575</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	17.500.000	39.675.918	57.175.918
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-45.980	-45.980
Årets resultat	0	14.501.314	14.501.314
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>17.500.000</b>	<b>54.131.252</b>	<b>71.631.252</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	975.096	7.022
Andre finansielle indtægter	<u>15.565.130</u>	<u>2.159.638</u>
	<b><u>16.540.226</u></b>	<b><u>2.166.660</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	949.558	609.598
Andre finansielle omkostninger	<u>6.549.438</u>	<u>22.938.922</u>
	<b><u>7.498.996</u></b>	<b><u>23.548.520</u></b>

## 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	182.149.157	12.907.529
Tilgang i årets løb	<u>101.222.679</u>	<u>3.142.078</u>
Kostpris 30. september	<b><u>283.371.836</u></b>	<b><u>16.049.607</u></b>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	15.757.123	7.090.616
Årets afskrivninger	<u>4.114.206</u>	<u>1.890.867</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<b><u>19.871.329</u></b>	<b><u>8.981.483</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<b><u>263.500.507</u></b>	<b><u>7.068.124</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>5. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	17.540.000	17.540.000
Tilgang i årets løb	10.000.000	0
Kostpris 30. september	<u>27.540.000</u>	<u>17.540.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-24.605.174	-17.791.761
Årets resultat	-10.150.981	-6.813.413
Værdireguleringer 30. september	<u>-34.756.155</u>	<u>-24.605.174</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>7.565.732</u>	<u>0</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>295.856</u>	<u>7.705.634</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>645.433</u></b>	<b><u>640.460</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
K/S Atlantic Hotel Atlantic Aarhus	Aarhus	13.000.000	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	7.000.000	100%
K/S Atlantic Hotel Vejle	Aarhus	500.000	100%

## 6. Andre værdipapirer og kapitalandele til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. september
	DKK	DKK
Værdipapir	12.254.066	21.194.340

# 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	145.396.798	114.511.381
Mellem 1 og 5 år	46.004.533	33.490.493
Langfristet del	191.401.331	148.001.874
Inden for 1 år	11.058.698	8.190.285
	<u>202.460.029</u>	<u>156.192.159</u>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 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	263.500.507	166.392.034
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-------------

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	21.194.340	57.611.140
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Til sikkerhed for selskabets og datterselskabets bankengagement er der givet pant i deponeret konto med en regnskabsmæssig værdi på	205.132	0
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------	---

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabers bankengagement.

Til sikkerhed for selskabets og datterselskabets bankengagement er der givet pant i ejerantebreve med en hovedstol på TDKK 17.000

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskaber, hvor selskabet bekræfter at ville stille nødvendig likviditet til rådighed frem til tidligst 1. oktober 2024 til datterselskabernes drift, ikke kræve lån indfriet med mindre datterselskaberne har likviditet hertil samt træde tilbage for øvrige kreditorer i datterselskaber.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Atlantic for 2022/23 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.

Årsregnskabet for 2022/23 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.

## Resultatopgørelse

### 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.

### 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".

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Balance

### 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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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.

### Andre 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

## 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.

## 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.