

*Green Solution House, Hotel Ryttergården ApS  
Strandvejen 79  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 26104998*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2019 - 31. december 2019*

*(19. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/13 2020



Bo Hansen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|  |    |
|--|----|
| <b>Påtegninger</b>                               |    |
| Ledelsespåtegning.....                           | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 4  |
| <b>Ledelsesberetning mv.</b>                     |    |
| Selskabsoplysninger .....                        | 7  |
| Hoved- og nøgletal .....                         | 8  |
| Ledelsesberetning .....                          | 9  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b> |    |
| Anvendt regnskabspraksis .....                   | 11 |
| Resultatopgørelse.....                           | 15 |
| Balance .....                                    | 16 |
| Egenkapitalopgørelse.....                        | 18 |
| Pengestrømsopgørelse .....                       | 19 |
| Noter .....                                      | 20 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Green Solution House, Hotel Ryttergården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

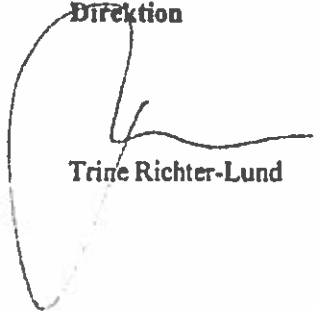
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 8 /3 2020

Direktion



Trine Richter-Lund

Bestyrelse



Susanne Helena Thomsen  
Formand



Bo Hansen



Erik Munch Hansen



Tim K. Stender

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne af Green Solution House, Hotel Ryttergården ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Green Solution House, Hotel Ryttergården ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Rønne, den 8/3 2020

**Rønne Revision I/S**  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed  
statsautoriseret revisor  
mne 7399  
FSR - danske revisorer



Tonny Koføed  
registreret revisor  
mne 7454  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Green Solution House, Hotel Ryttergården ApS<br>Strandvejen 79<br>3700 Rønne   |
|                      | Telefon: 56 95 19 13<br>Telefax: 56 95 19 22<br>Hjemmeside: <a href="http://www.greensolutionhouse.dk">www.greensolutionhouse.dk</a><br>E-mail: <a href="mailto:info@greensolutionhouse.dk">info@greensolutionhouse.dk</a> |
|                      | CVR-nr.: 26 10 49 98<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b>    | Susanne Helena<br>Thomsen, formand<br>Bo Hansen<br>Erik Munch Hansen<br>Tim K. Stender   |
| <b>Direktion</b>     | Trine Richter-Lund   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea Bank A/S<br>Store Torv 16-18<br>3700 Rønne  |
| <b>Revisor</b>       | Rønne Revision I/S<br>Store Torvegade 12, 1<br>3700 Rønne  |
| <b>Revisorteam</b>   | Anders Kofoed<br>Ingrid Sonne  |

## HOVED- OG NØGLETAL

2019

**HOVEDTAL**

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Resultat af primær drift .....       | 3.374.807   |
| Resultat af finansielle poster ..... | -936.474    |
| Årets resultat .....                 | 2.009.230   |
| Balancesum .....                     | 111.828.942 |
| Egenkapital .....                    | 31.772.639  |

**PENGESTRØMME**

|  |            |
|--|------------|
| - fra driftsaktivitet .....                        | 6.889.485  |
| - fra investeringsaktivitet .....                  | -4.700.989 |
| heraf investering i materielle anlægsaktiver ..... | -4.700.989 |
| - fra finansieringsaktivitet .....                 | -2.942.603 |

Antal personer beskæftiget ..... 76

**NØGLETAL i %**

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Afkastningsgrad .....            | 3,0  |
| Soliditetsgrad .....             | 28,4 |
| Forrentning af egenkapital ..... | 8,4  |

**Forklaring af nøgletal**

Bruttomargin = (Bruttoresultat x 100)/Nettoomsætning

Overskudsgrad = (Resultat før finansielle poster x 100)/Nettoomsætning

Afkastningsgrad = (Resultat før finansielle poster x 100)/Samlede aktiver

Soliditetsgrad = (Egenkapital ultimo x 100)/Samlede aktiver

Forrentning af egenkapital = (Årets resultat x 100)/Gennemsnitlig egenkapital

Hoved- og nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".



## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er at drive et hotel- og conferencecenter under navnet Bornholm Hotels, som er det fælles navn for Fredensborg Badehotel, Hotel Griffen og Hotel GSH.

Det primære formål med samdriften af Fredensborg Badehotel, Hotel Griffen og Hotel GSH er at tiltrække flere gæster til hotellerne for derigennem at øge lønsomheden på hotellerne. For at lykkes med det har de tre hoteller fået meget klare koncepter: Fredensborg Badehotel har fokus på feriegæster, som ønsker at slappe af med udsigt til Østersøen. Hotel Griffen har primært fokus på feriegæster, som ønsker at nyde spa og wellness hele året rundt. Hotel GSH har primært fokus på erhvervsgæster, som ønsker at overnatte eller holde møder og konferencer hele året. Bornholm Hotels kan i 2019 med tilfredshed konstatere, at den positive udvikling fra 2018 fortsætter. Det er også tydeligt at se, at flere og flere gæster kommer på weekendophold på Griffen Spahotel om vinteren for at nyde hotellets spaområde. Dette er et direkte resultat af selskabets fortsatte fokus på markedsføring af Bornholm som vinterdestination og det er glædeligt at Destination Bornholm også er begyndt at fokusere på at markedsføre Bornholm i vintermånederne.

Den positive udvikling i såvel antallet af gæster, som møde og konferencer, giver et meget tilfredsstillende årsresultat. Således viser årsresultatet for 2019 et overskud på t.kr. 2.009.

### Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 2.009. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 111.829, og en egenkapital på t.kr. 31.773.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat er at overføre resultatet til frie reserver.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

### Den forventede udvikling i regnskabsåret 2020

Koncernen har med overtagelse pr. 1. januar 2020 købt bygningerne, som rummer Fredensborg Badehotel og Griffen Spahotel. Dette ventes at give en mere driftssikker omkostningsstruktur fremover. Herudover har selskabet indgået aftale om at sælge de fritliggende bygninger med hotellejligheder på Green Solution House. Samtidig hermed er der i 2019 igangsat en renovering af hotellets øvrige værelser, således at værelsesstandarden på hele hotellet bliver mere ensartet. Den omfattende renovering af hotellerne og den stigende markedsføring af Bornholm Hotels, særligt i vintermånederne, forventes at bidrage til at den positive udvikling fortsætter i 2020.

## LEDELSESBERETNING

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

#### **Selskabets viden ressourcer**

I selskabets forretningsgrundlag indgår som et afledt område til selskabets primære aktivitet med hoteldrift også at drifte et miljø og bæredygtigt hotel med højteknologiske og miljørigtige materialer. Denne del stiller særligt krav til medarbejdernes videns ressourcer på området, og i selskabet vil man intensivere samarbejdet med Horesta og Den Grønne Nøgle.

#### **Særlige forretningsmæssige og finansielle risici**

Den rentebærende gæld er primært indgået med fast rente og moderate ændringer i renteniveauet vil derfor ikke have nogen væsentlig direkte effekt på den kommende indtjening.

Der er derfor ikke behov for at indgå særlige rentedispositioner, udover det eksisterende.

#### **Miljøforhold**

Selskabet udarbejder løbende strategier for miljørigtige løsninger og driftsførelse og dette indgår som en naturlig del i selskabets målsætninger for produktudvikling af både indkøb og ydelser.

#### **Forsknings- og udviklingsaktiviteter**

Udviklingsaktiviteter omfatter primært udvikling af miljøvenlige og -rigtige løsninger. Der er ikke specifikt i året afholdt udgifter til udviklingsaktiviteter.

#### **Redegørelse for samfundsansvar**

Bornholm Hotels arbejder kontinuerligt med at udvikle driften af alle tre hoteller, så selskabet i videst muligt omfang har en positiv indflydelse på det omkringliggende samfund. Eksempelvis eksperimenteres der med håndtering af køkkenaffald på Hotel GSH. Resultaterne herfra videreføres til de to øvrige hoteller med det formål at minimere madspild.

#### **Årets resultat sammenholdt med tidligere udmeldte forventninger**

Årets resultat udviser, som oplyst i sidste års ledelsesberetning, et positivt resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Green Solution House, Hotel Ryttergården ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår der aflægges efter klasse C, hvorfor nøgletal og pengestrømsopgørelse ikke indeholder tilpassede sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under langfristet gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i varelagre, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger til vareforbrug køkken og rengøring**

Omkostninger til vareforbrug køkken og rengøring omfatter køb af varer og ydelser, med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, autodrift, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Carl Edvard Mogensen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                       | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Bygninger incl. grund | 50 år           | 25 mio kr.       |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

|                                   |         |   |
|-----------------------------------|---------|---|
| Indretning af lejede lokaler      | 5-50 år | 0 |
| Driftsmateriel, maskiner og biler | 5-15 år | 0 |

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af unoterede aktier, indregnes til kostpris.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter under langfristede gældsforpligtelser omfatter modtaget tilskud til foretagne investeringer der amortiseres i takt med at de foretagne investeringer afskrives.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### **Likvider**

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger", der er indregnet i balancen under "Likvide midler".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

|                                     | 2019              | 2018              |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....      | <b>31.570.781</b> | <b>25.856.472</b> |
| 1 Personalemkostninger.....         | -25.759.333       | -24.572.554       |
| 2 Afskrivninger.....                | -2.436.641        | -2.015.889        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....         | <b>3.374.807</b>  | <b>-731.971</b>   |
| Andre finansielle omkostninger..... | -936.474          | -955.040          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....      | <b>2.438.333</b>  | <b>-1.687.011</b> |
| 3 Skat af årets resultat.....       | -429.103          | 374.688           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....         | <b>2.009.230</b>  | <b>-1.312.323</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

|  | 2019               | 2018               |
|--|--------------------|--------------------|
| 4 Grunde og bygninger .....                      | 103.170.604        | 102.471.472        |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....  | 4.665.823          | 3.901.612          |
| 4 Indretning af lejede lokaler .....             | 345.470            | 0                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>            | <b>108.181.897</b> | <b>106.373.084</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....         | 1.400              | 1.400              |
| <b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>           | <b>1.400</b>       | <b>1.400</b>       |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>                       | <b>108.183.297</b> | <b>106.374.484</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer .....                | 522.078            | 468.994            |
| <b>Varebeholdninger .....</b>                    | <b>522.078</b>     | <b>468.994</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | 1.250.393          | 1.285.835          |
| Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed.....   | 0                  | 1.339.177          |
| Andre tilgodehavender.....                       | 119.178            | 235.696            |
| Periodeafgrænsningsposter .....                  | 670.553            | 690.747            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      | <b>2.040.124</b>   | <b>3.551.455</b>   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 | <b>1.083.443</b>   | <b>1.837.549</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>                   | <b>3.645.645</b>   | <b>5.857.998</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              | <b>111.828.942</b> | <b>112.232.482</b> |



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

|  | 2019               | 2018               |
|--|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 5.300.000          | 5.300.000          |
| Overført resultat .....                                    | 26.472.639         | 10.992.307         |
| <b>5 EGENKAPITAL</b> .....                                 | <b>31.772.639</b>  | <b>16.292.307</b>  |
| <b>6 Hensættelse til udskudt skat</b> .....                | <b>1.080.662</b>   | <b>651.559</b>     |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....                        | <b>1.080.662</b>   | <b>651.559</b>     |
| Prioritetsgæld .....                                       | 25.885.708         | 27.256.376         |
| Kreditinstitutter .....                                    | 8.871.122          | 10.130.840         |
| Deposita .....   | 4.000              | 4.000              |
| Gæld til tilknyttet virksomhed .....                       | 0                  | 14.000.000         |
| Anden gæld .....   | 169.682            | 0                  |
| Periodeafgrænsningsposter .....                            | 34.107.815         | 35.049.273         |
| <b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....             | <b>69.038.327</b>  | <b>86.440.489</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 2.609.500          | 2.562.500          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....             | 989.272            | 1.787.973          |
| <b>8 Gæld til tilknyttet virksomhed</b> .....              | <b>3.560.823</b>   | <b>0</b>           |
| Selskabsskat .....   | 0                  | 0                  |
| Anden gæld .....   | 2.777.719          | 4.497.654          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....               | <b>9.937.314</b>   | <b>8.848.127</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....                            | <b>78.975.641</b>  | <b>95.288.616</b>  |
| <b>PASSIVER</b> .....                                      | <b>111.828.942</b> | <b>112.232.482</b> |
| 9 Eventualposter mv.                                       |                    |                    |
| 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                   |                    |                    |
| 11 Nærtstående parter                                      |                    |                    |
| 12 Ejerforhold   |                    |                    |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital primo.....                  | 5.300.000         | 5.300.000         |
| <b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>          | <b>5.300.000</b>  | <b>5.300.000</b>  |
| Overført resultat, primo .....                 | 10.992.307        | 12.428.216        |
| Årets resultat .....                           | 2.009.230         | -1.312.323        |
| Tilskud fra moderselskab.....                  | 14.000.000        | 0                 |
| Værdiregulering swap ændring.....              | -528.898          | -123.586          |
| <b>Overført resultat ultimo .....</b>          | <b>26.472.639</b> | <b>10.992.307</b> |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                        | <b>31.772.639</b> | <b>16.292.307</b> |
| <b>13 Forslag til resultatdisponering.....</b> | <b>2.009.230</b>  | <b>-1.312.323</b> |

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

|  | 2019              |
|--|-------------------|
| Årets resultat .....                                 | 2.009.230         |
| Afskrivninger .....                                  | 1.950.718         |
| Andre reguleringer .....                             | 1.365.577         |
| Ændring af driftskapital .....                       | 2.500.434         |
| <b>Pengestrømme fra drift for renter</b> .....       | <b>7.825.959</b>  |
| Renteudbetalinger .....                              | -936.474          |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b> .....        | <b>6.889.485</b>  |
| Køb af materielle anlægsaktiver .....                | -4.700.989        |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b> .....  | <b>-4.700.989</b> |
| Afdrag langfristet gæld .....                        | -16.942.603       |
| Koncerttilskud .....                                 | 14.000.000        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> ..... | <b>-2.942.603</b> |
| <b>Ændring i likvider</b> .....                      | <b>-754.107</b>   |
| Likvide midler, primo .....                          | 1.837.550         |
| <b>Likvide midler, ultimo</b> .....                  | <b>1.083.443</b>  |

## NOTER

|  | 2019              | 2018              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>             |                   |                   |
| Antal personer beskæftiget .....           | 76                | 74                |
| Lønninger.....                             | 23.486.757        | 22.035.084        |
| Pensioner.....                             | 1.481.802         | 1.406.432         |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 790.774           | 1.131.038         |
| <b>Personaleomkostninger i alt.....</b>    | <b>25.759.333</b> | <b>24.572.554</b> |
| <b>2 Afskrivninger</b>                     |                   |                   |
| Bygninger .....                            | 1.908.545         | 1.843.658         |
| Tilskud bygninger .....                    | -777.864          | -777.864          |
| Småanskaffelser .....                      | 485.923           | 356.244           |
| Indretning af lejede lokaler .....         | 39.674            | 0                 |
| Driftsmidler.....                          | 943.957           | 757.445           |
| Tilskud driftsmidler .....                 | -163.594          | -163.594          |
| <b>Afskrivninger i alt.....</b>            | <b>2.436.641</b>  | <b>2.015.889</b>  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>            |                   |                   |
| Ændring af udskudt skat .....              | 429.103           | -388.806          |
| Regulering af tidligere års skat .....     | 0                 | 14.118            |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>  | <b>429.103</b>    | <b>-374.688</b>   |

## NOTER

|   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Indretning af lejede lokaler |
|---|---------------------|---|------------------------------|
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>           |                     |   |                              |
| Kostpris, primo .....                       | 117.562.861         | 11.742.081                              | 0                            |
| Tilgang i årets løb .....                   | 2.607.677           | 1.708.168                               | 385.144                      |
|   | <hr/>               | <hr/>                                   | <hr/>                        |
| Kostpris 31. december 2019                  | 120.170.538         | 13.450.249                              | 385.144                      |
|   | <hr/>               | <hr/>                                   | <hr/>                        |
| Af-/nedskrivninger, primo .....             | -15.091.389         | -7.840.469                              | 0                            |
| Årets af-/nedskrivninger .....              | -1.908.545          | -943.957                                | -39.674                      |
|   | <hr/>               | <hr/>                                   | <hr/>                        |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2019        | -16.999.934         | -8.784.426                              | -39.674                      |
|   | <hr/>               | <hr/>                                   | <hr/>                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>103.170.604</b>  | <b>4.665.823</b>                        | <b>345.470</b>               |
|   | <hr/> <hr/>         | <hr/> <hr/>                             | <hr/> <hr/>                  |

Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 41.200.  
Der er ikke i den offentlige vurdering medtaget den foretagne ombygning fra de seneste år.

|                          | Primo             | Kapitalregulering | Koncerntilskud    | Forslag til resultatdisponering | Ultimo            |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>5 Egenkapital</b>     |                   |                   |                   |                                 |                   |
| Virksomhedskapital ..... | 5.300.000         | 0                 | 0                 | 0                               | 5.300.000         |
| Overført resultat .....  | 10.992.307        | -528.898          | 14.000.000        | 2.009.230                       | 26.472.639        |
|                          | <hr/>             | <hr/>             | <hr/>             | <hr/>                           | <hr/>             |
|                          | <b>16.292.307</b> | <b>-528.898</b>   | <b>14.000.000</b> | <b>2.009.230</b>                | <b>31.772.639</b> |
|                          | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>                     | <hr/> <hr/>       |

## NOTER

|   | Regnskabsmæssig værdi | Skattemæssig værdi | Midlertidig forskel     |
|---|-----------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>6 Udskudt skat</b>                                 |                       |                    |                         |
| Materielle anlægsaktiver.....                         | 108.181.897           | 61.119.800         | 47.062.097              |
| Omsætningsaktiver .....                               | 3.645.645             | 3.645.645          | 0                       |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel.....           | 0                     | 8.042.182          | -8.042.182              |
| Langfristede gældsforpligtelser .....                 | -69.038.327           | -34.930.512        | -34.107.815             |
| Kortfristede gældsforpligtelser .....                 | -9.937.314            | -9.937.314         | 0                       |
|   | <u>32.851.901</u>     | <u>27.939.801</u>  | <u>4.912.100</u>        |
| <b>Hensættelse til udskudt skat .....</b>             |                       |                    | <u><u>1.080.662</u></u> |
| Udskudt skat, primo .....                             |                       |                    | 651.559                 |
| Regulering udskudt skat over resultatopgørelsen ..... |                       |                    | 429.103                 |
| <b>Hensættelse til udskudt skat .....</b>             |                       |                    | <u><u>1.080.662</u></u> |

## NOTER

|  | Gæld i alt primo  | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                   |                   |                   |                     |
| Prioritetsgæld.....                      | 29.131.377        | 27.807.708        | 1.922.000         | 18.517.000          |
| Kreditinstitutter.....                   | 10.818.340        | 9.558.622         | 687.500           | 3.750.000           |
| Deposita.....                            | 4.000             | 4.000             | 0                 | 0                   |
| Gæld til tilknyttet virksomhed .....     | 14.000.000        | 0                 | 0                 | 0                   |
| Anden gæld.....                          | 0                 | 169.682           | 0                 | 0                   |
| Periodeafgrænsningsposter.....           | 35.049.273        | 34.107.815        | 0                 | 0                   |
|  | <u>89.002.990</u> | <u>71.647.827</u> | <u>2.609.500</u>  | <u>22.267.000</u>   |

Selskabet har etableret en renteswap til afdækning af et variabelt forrentet realkreditlån til et fastforrentet lån med udløb i 2034. Værdien af renteswap udgør pr. 31. december 2019 t.kr. -704.

Modtaget tilskud med delvis tilbagebetalingspligt fordeler sig således:

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| RealDania                      | 17.417.778        | 17.817.778        |
| Erhvervsstyrelsen / EU tilskud | 13.212.592        | 13.678.591        |
| Miljøstyrelsen                 | 2.606.557         | 2.662.016         |
| Andre tilskud                  | 870.888           | 890.888           |
|                                | <b>34.107.815</b> | <b>35.049.273</b> |

|  | 2019             | 2018     |
|--|------------------|----------|
| <b>8 Gæld til tilknyttet virksomhed</b>          |                  |          |
| Mellemregning Calles Invest ApS.....             | 3.560.823        | 0        |
| <b>Gæld til tilknyttet virksomhed i alt.....</b> | <u>3.560.823</u> | <u>0</u> |

## NOTER

2019

2018

**9 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har en vækstkaution dækkende 75% af den til enhver tid nedbragte restgæld på realkreditlån.

Kautionen udløber ultimo 2023.

Bevilget EU tilskud fra Erhvervsstyrelsen på kr. 15,9 mio kan kræves helt eller delvist tilbagebetalt dersom projektbetingelserne ikke opretholdes indtil juni 2020.

Bevilget tilskud fra Realdania på kr. 20 mio kan kræves tilbagebetalt med 1/10 pr. år, dersom ejendommen sælges i perioden indtil 30/6 2025.

Der er bevilget tilskud fra Miljøministeriet på t.kr. 3.550. Heraf afventer t.kr. 778 udbetaling på afslutning af delprojekt.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (CVR-nr. 38 78 93 09). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 310 d, Rønne Markjorde tinglyst følgende pantehæftelser:

|   |            |
|---|------------|
| Realkreditpantebrev, Nordea Kredit, stort kr.   | 12.750.000 |
| Realkreditpantebrev, Nordea Kredit, stort kr.   | 9.250.000  |
| Realkreditpantebrev, Nordea Kredit, stort kr.   | 14.250.000 |
| Ejerpantebrev til sikkerhed for Bornholms Erhvervsfond, Bornholms Brand og Sparbo Finans, stort kr. | 11.000.000 |
| Ejerpantebrev til sikkerhed for Nordea Bank, stort kr.  | 3.000.000  |
| Afgiftspantebrev stort kr.  | 750.000    |

Der er i ejendommen matr.nr. 310c, Rønne Markjorde tinglyst følgende pantehæftelser:

|  |        |
|--|--------|
| Realkreditpantebrev, Realkredit Danmark, stort kr. | 98.500 |
| Ejerpantebrev til egen disposition, stort kr.      | 60.000 |

Bogført værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2019 kr. 103 mio. og driftsinventar kr. 4,3 mio.



## NOTER

2019

2018

**11 Nærtstående parter**

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Trine Richter, Møllebakken 7B, 3740 Svaneke, direktion

Susanne Helena Thomsen, Jægersborg Alle 27A, 2th. 2920 Charlottenlund, bestyrelse

Tim Kofoed Stender, Storegade 17, 3740 Svaneke, bestyrelse

Bo Hansen, Store Torvegade 53, 3700 Rønne, bestyrelse og reel ejer som bestyrelsesmedlem i fonden

Erik Munch Hansen, Strandvejen 1, 3700 Rønne, bestyrelse og reel ejer som bestyrelsesmedlem i fonden

Kai Erling Munk, Reberbanevej 14, 3740 Svaneke, reel ejer som bestyrelsesmedlem i fonden

Rose-Marie Mogensen, Kapelvej 8, 3700 Rønne, reel ejer som bestyrelsesmedlem i fonden

Hjarne Børge Rasmussen, Syrenvej 21, 3720 Åkirkeby, reel ejer som bestyrelsesmedlem i fonden

**Transaktioner:**

Selskabet har i 2019 haft transaktioner med følgende nærtstående parter, i form af udbetalt løn eller bestyrelseshonorar med ialt t.kr. 896.

Trine Richter

Susanne Helena Thomsen

Bo Hansen

Tim Kofoed Stender

**12 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af anpartskapitalen på kr. 5.300.000.

Carl Edvard Mogensen Holding ApS, Kapelvej 8, 3700 Rønne

**13 Forslag til resultatdisponering**

|  |                  |                   |
|--|------------------|-------------------|
| Overført resultat .....                            | 2.009.230        | -1.312.323        |
| <b>Forslag til resultatdisponering i alt .....</b> | <b>2.009.230</b> | <b>-1.312.323</b> |