

*Bornholm Hotels ApS
Strandvejen 79
3700 Rønne*

CVR-nummer: 26104998

ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022

(22. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/5 2023



Morten Hartelius
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
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 2022 for Bornholm Hotels 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

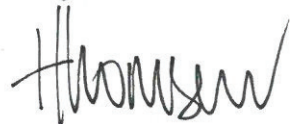
Rønne, den 6/3 2023

Direktion



Trine Richter-Lund

Bestyrelse



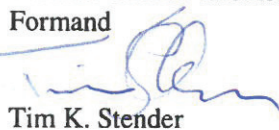
Susanne Helena Thomsen
Formand



Erik Munch Hansen



Morten Hartelius



Tim K. Stender

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne af Bornholm Hotels ApS

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bornholm Hotels ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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.

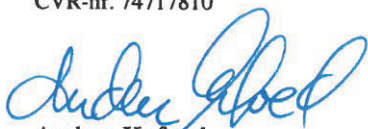
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 6/3 2023

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



Anders Koføed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bornholm Hotels ApS Strandvejen 79 3700 Rønne
	Telefon: 56 90 44 44
	Hjemmeside: www.bornholmhotels.dk
	E-mail: tr@bornholmhotels.dk
	CVR-nr.: 26 10 49 98
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Susanne Helena Thomsen, formand Erik Munch Hansen Morten Hartelius Tim K. Stender
Direktion	Trine Richter-Lund
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Store Torv 16-18 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Anders Kofoed Ingrid Sonne

HOVED- OG NØGLETAL

	2022	2021	2020	2019
HOVEDTAL				
Resultat af primær drift	7.002.497	6.487.313	9.423.891	3.374.807
Resultat af finansielle poster	-1.222.672	-921.797	-823.119	-936.474
Årets resultat	4.185.721	4.538.348	4.439.933	2.009.230
Balancesum	139.504.424	136.950.799	122.219.940	111.828.942
Egenkapital	46.697.153	41.010.494	36.033.988	31.772.639
PENGESTRØMME				
- fra driftsaktivitet	9.785.942	50.572	10.133.481	6.889.485
- fra investeringsaktivitet	-3.179.592	-26.890.477	5.928.402	-4.700.989
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-3.179.592	-30.993.876	-2.252.158	-4.700.989
- fra finansieringsaktivitet	-4.127.608	16.641.367	-2.271.534	-2.942.603
Antal personer beskæftiget				
	72	62	62	76
NØGLETAL i %				
Afkastningsgrad	5,0	4,7	7,7	3,0
Soliditetsgrad	33,5	29,9	29,5	28,4
Forrentning af egenkapital	9,5	11,8	13,1	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, Griffen Spahotel og Hotel GSH.

Det primære formål med samdriften af Fredensborg Badehotel, Griffen Spahotel 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 meget klare koncepter: Fredensborg Badehotel har fokus på feriegæster, som ønsker at slappe af med udsigt til Østersøen. Griffen Spahotel 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.

Usædvanlige forhold

Verden omkring hotellerne har i mindre omfang været præget af COVID19, når vi sammenligner med 2020 og 2021. Således var der kun få restriktioner i januar 2022. Krigen i Ukraine har haft en negativ indvirkning på energi – og fødevarerpriser. Det har selvfølgelig påvirket driftsresultatet, som kunne have været endnu bedre.

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. 4.186. og det er særdeles tilfredsstillende. Årets resultat før skat er det bedste resultat nogensinde i virksomhedens historie. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 139.504, og en egenkapital på t.kr. 46.697.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat er at overføre resultatet til frie reserver. Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været yderligere enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, så de bør nævnes i ledelsesberetningen.

Årets resultat anses for særdeles 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 2023

Det er sandsynligt, at den igangværende energikrise kan fortsætte ind i 2023. Det kan få indflydelse på rejselysten. Virksomheden forventer alligevel et positivt resultat for 2023.

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. Denne del stiller særligt krav til medarbejdernes vidensressourcer på området, og selskabet arbejder målrettet med udvikling af bæredygtige initiativer.

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.

LEDELSESBERETNING

Miljøforhold

Selskabet udarbejder løbende strategier for miljørigtige løsninger og driftsførelse og dette indgår som en naturlig del i selskabets målsætninger for en bæredygtig drift.

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.

Årets resultat sammenholdt med tidligere udmeldte forventninger

Det var forventet, at krigen i Ukraine ville få indflydelse på rejselysten blandt de nordiske og tyske turister.

Det var usikkert om, det ville få en positiv eller en negativ indflydelse. Det kan konstateres, at virksomheden klarede sig godt igennem 2022, og resultatet betragtes som særdeles tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bornholm Hotels ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Erhvervsstyrelsen har gjort op med en mangeårig almindelig anerkendt regnskabspraksis, hvor offentlige godtgørelse af lønninger modregnes i lønomkostningen. Som følge heraf har selskabet ændret regnskabspraksis vedrørende offentlige godtgørelser af lønninger. Offentlige godtgørelser af lønninger indregnes fremadrettet under andre driftsindtægter. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Der er udelukkende tale om en ændret klassifikation af indtægter i resultatopgørelsen. Ændringen har således ingen indvirkning på resultat, aktivsum, egenkapital eller skat.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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:

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger incl. grund	50 år	27 mio kr.
Driftsmateriel, maskiner og biler	3-15 år	0
Indretning af lejde lokaler	25 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 nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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".

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	40.641.844	33.552.897
2 Personaleomkostninger.....	-30.594.176	-24.563.310
3 Af- og nedskrivninger.....	-3.045.171	-2.502.274
DRIFTSRESULTAT	7.002.497	6.487.313
Andre finansielle indtægter	21.647	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-300.000	-75.000
Andre finansielle omkostninger	-944.319	-846.797
RESULTAT FØR SKAT	5.779.825	5.565.516
4 Skat af årets resultat.....	-1.594.104	-1.027.168
ÅRETS RESULTAT	4.185.721	4.538.348

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
5 Grunde og bygninger.....	120.621.589	122.078.308
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	6.517.995	7.104.171
5 Indretning af lejede lokaler.....	1.926.593	0
Materielle anlægsaktiver.....	129.066.177	129.182.479
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.400	1.400
Finansielle anlægsaktiver.....	1.400	1.400
ANLÆGSAKTIVER.....	129.067.577	129.183.879
Råvarer og hjælpematerialer.....	428.193	593.676
Varebeholdninger	428.193	593.676
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.442.225	1.698.411
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	131.060	0
Andre tilgodehavender	639.800	351.035
6 Periodeafgrænsningsposter.....	641.574	448.545
Tilgodehavender	2.854.659	2.497.991
Likvide beholdninger	7.153.995	4.675.253
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	10.436.847	7.766.920
AKTIVER	139.504.424	136.950.799

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	5.300.000	5.300.000
Overført resultat.....	41.397.153	35.710.494
EGENKAPITAL.....	46.697.153	41.010.494
7 Hensættelse til udskudt skat	6.814.466	6.208.628
HENSATTE FORPLIGTELSER	6.814.466	6.208.628
Prioritetsgæld.....	27.583.407	31.642.668
Kreditinstitutter	4.710.316	6.093.715
Gæld til tilknyttet virksomhed.....	10.000.000	10.000.000
Anden gæld.....	0	459.886
Periodeafgrænsningsposter.....	31.729.690	32.507.554
8 Langfristede gældsforpligtelser.....	74.023.413	80.703.823
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	3.724.000	3.450.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.533.030	1.965.862
Selskabsskat.....	0	60.041
Skyldigt sambeskatningsbidrag	988.266	0
Anden gæld.....	3.724.096	3.551.951
Kortfristede gældsforpligtelser	11.969.392	9.027.854
GÆLDSFORPLIGTELSER	85.992.805	89.731.677
PASSIVER	139.504.424	136.950.799
9 Eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Nærtstående parter		
12 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	5.300.000	5.300.000
Virksomhedskapital ultimo	5.300.000	5.300.000
Overført resultat, primo	35.710.494	30.733.987
Årets resultat	4.185.721	4.538.348
Værdiregulering swap ændring	1.500.938	438.159
Overført resultat ultimo	41.397.153	35.710.494
EGENKAPITAL	46.697.153	41.010.494
Forslag til resultatdisponering	4.185.721	4.538.348

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2022	2021
Årets resultat.....	4.185.721	4.538.348
Af- og nedskrivninger.....	2.518.031	2.065.239
Andre reguleringer.....	2.816.806	1.845.566
Ændring af driftskapital.....	2.536.393	-7.476.784
Pengestrømme fra drift før renter	12.056.921	972.369
Renteindbetalinger og lignende.....	21.647	0
Renteudbetalinger.....	-1.244.319	-921.797
Pengestrømme fra primær drift.....	10.834.249	50.572
Betalt selskabsskat.....	-1.048.307	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	9.785.942	50.572
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-3.179.592	-30.993.876
Salg af materielle anlægsaktiver.....	0	4.103.399
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-3.179.592	-26.890.477
Afdrag langfristet gæld.....	-4.127.608	-3.340.633
Låneoptagelse realkredit.....	0	9.982.000
Låneoptagelse andre.....	0	10.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-4.127.608	16.641.367
Ændring i likvider	2.478.742	-10.198.538
Likvide midler, primo.....	4.675.253	14.873.791
Likvide midler, ultimo.....	7.153.995	4.675.253

NOTER

	2022	2021
1 Særlige poster		
I årets bruttoresultat indgår følgende særlige poster:		
Modtaget kompensation for Covid 19 hjælpepakker til dækning af faste omkostninger t.kr. 1.085		
Tilbagebetaling af kompensation for hjemsendte medarbejdere med t.kr. 120.		
Modtaget tilskud til uddannelse og kompetenceløft af medarbejdere samt byggeprojektets bæredygtighed t.kr. 331.		
2 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	72	62
Lønninger	26.239.116	21.523.376
Pensioner	2.671.238	2.116.993
Andre omkostninger til social sikring	1.683.822	922.941
Personaleomkostninger i alt	<u>30.594.176</u>	<u>24.563.310</u>
3 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	2.211.726	1.852.029
Tilskud bygninger.....	-777.864	-777.864
Småanskaffelser.....	527.140	437.035
Driftsmidler	1.084.169	991.074
Af- og nedskrivninger i alt	<u>3.045.171</u>	<u>2.502.274</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	988.266	60.041
Ændring af udskudt skat.....	605.838	967.127
Skat af årets resultat i alt	<u>1.594.104</u>	<u>1.027.168</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
5 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	138.530.037	17.628.966	0
Tilgang i årets løb	755.006	497.993	1.926.593
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	139.285.043	18.126.959	1.926.593
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-16.451.728	-10.524.795	0
Årets af-/nedskrivninger	-2.211.726	-1.084.169	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-18.663.454	-11.608.964	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	120.621.589	6.517.995	1.926.593
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør t.kr. 41.200.

Der er ikke i den offentlige vurdering medtaget den foretagne ombygning fra de seneste år.

	2022	2021
6 Periodeafgrænsningsposter		
Afholdte driftsomkostninger vedr. efterfølgende periode	641.574	448.545
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter i alt	641.574	448.545
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
7 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	129.066.177	66.361.639	62.704.538
Omsætningsaktiver	10.436.847	10.436.847	0
Langfristede gældsforpligtelser	-74.023.413	-42.293.723	-31.729.690
Kortfristede gældsforpligtelser	-11.969.392	-11.969.392	0
	<u>53.510.219</u>	<u>22.535.371</u>	<u>30.974.848</u>
Hensættelse til udskudt skat			<u><u>6.814.466</u></u>
Udskudt skat, primo			6.208.628
Regulering udskudt skat over resultatopgørelsen			605.838
Hensættelse til udskudt skat			<u><u>6.814.466</u></u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
8 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	33.717.668	29.932.407	2.349.000	19.412.000
Kreditinstitutter	7.468.715	6.085.316	1.375.000	0
Gæld til tilknyttet virksomhed	10.000.000	10.000.000	0	10.000.000
Anden gæld	459.886	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	32.507.554	31.729.690	0	0
	<u>84.153.823</u>	<u>77.747.413</u>	<u>3.724.000</u>	<u>29.412.000</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 2022 t.kr. 1.057.

Modtaget tilskud med delvis tilbagebetalingspligt fordeler sig således:

	2022	2021
RealDania	16.217.778	19.617.778
Erhvervsstyrelsen / EU tilskud	12.260.844	12.563.249
Miljøstyrelsen	2.440.180	2.495.639
Andre Tilskud	810.888	830.888
	31.729.690	32.507.554

9 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

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

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en uopsigelig lejekontrakt med en årlig leje på t.kr. 5.607.

Selskabet har en vækstkaution dækkende 75% af den til enhver tid nedbragte restgæld på de tre realkreditlån. Restgælden herpå udgør pr. 31/12 2022 t.kr. 21.929.

Kautionen udløber ultimo 2023.

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.

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.

NOTER

	2022	2021
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
Realkreditpantebrev, Nordea Kredit, stort kr., hvor Nordea har stillet garanti herfor		9.982.000
Ejerpantebrev til sikkerhed for Bornholms Erhvervsfond, Bornholms Brand og Sparbo Finans, stort kr.		11.000.000

Bogført værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2022 kr. 121 mio. og tilhørende driftsinventar kr. 5,0 mio.

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 og reel ejer som bestyrelsesmedlem i fonden

Morten Hartelius, Valmueløkken 11, 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

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 2022 haft transaktioner med følgende nærtstående parter, i form af udbetalt løn eller bestyrelseshonorar med ialt t.kr. 1.238.

Trine Richter

Susanne Helena Thomsen

Morten Hartelius

Tim Kofoed Stender

Erik Munch Hansen

Der er ikke fastsat særlige incitamentsprogrammer for medlemmer af ledelsen.

NOTER

2022

2021

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