

Bornholm Hotels ApS

Strandvejen 79
3700 Rønne
CVR-nr. 26 10 49 98

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. maj 2024



Morten Rindtoft Hartelius
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	15
Balance 31. december	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 3. april 2024

Direktion



Trine Richter-Lund
direktør

Bestyrelse



Susanne Helena Thomsen
formand



Erik Munch Hansen



Morten Rindtoft Hartelius



Tim Kofoed Stender

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bornholm Hotels ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bornholm Hotels ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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

Vort 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor 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 revisionshandling, 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 3. april 2024

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10



Anders Koføed
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne7399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bornholm Hotels ApS Strandvejen 79 3700 Rønne
Telefon:	56 90 44 44
E-mail:	tr@bornholmhotels.dk
Hjemmeside:	www.bornholmhotels.dk
CVR-nr.:	26 10 49 98
Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2023
Stiftet:	27. juni 2001
Regnskabsår:	23. regnskabsår
Hjemsted:	Bornholm

Bestyrelse	Susanne Helena Thomsen, formand Erik Munch Hansen Morten Rindtoft Hartelius Tim Kofoed Stender
-------------------	---

Direktion	Trine Richter-Lund, direktør
------------------	------------------------------

Revision	Rønne Revision I/S Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
-----------------	---

Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Store Torv 16-18 3700 Rønne
----------------------	---

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	36.256	40.680	33.553	32.784	31.571
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	6.601	10.048	8.990	11.647	5.811
Resultat før finansielle poster	3.365	7.002	6.487	9.424	3.375
Resultat af finansielle poster	-1.756	-1.223	-922	-823	-936
Årets resultat	1.274	4.186	4.538	4.440	2.009
Balance					
Balancesum	137.542	140.561	136.951	122.220	111.829
Investering i materielle anlægsaktiver	2.084	3.180	30.994	2.252	4.701
Egenkapital	47.648	46.697	41.010	36.034	31.773
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	3.378	9.786	51	10.133	6.889
- investeringsaktivitet	-1.084	-3.180	-26.890	-5.928	-4.701
- finansieringsaktivitet	-3.249	-4.128	16.641	-2.272	-2.943
Antal medarbejdere	70	72	62	62	76
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,4%	5,0%	5,0%	8,1%	6,0%
Soliditetsgrad	34,6%	33,2%	29,9%	29,5%	28,4%
Forrentning af egenkapital	2,7%	9,5%	11,8%	13,1%	12,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Verden omkring hotellerne var også i 2023 præget af usikkerhed. Dels pga. krigen i Ukraine, som fortsatte ind i 2023 – men situationen i Israel og Palæstina fik også en indvirkning på gæsternes rejselyst. Påvirkningen ift. rejselyst er dog svær at måle. På den ene side er der fortsat høje fødevarerpriser på den anden side vælger en del feriegæster at holde ferie i Europa – og gerne Nordeuropa. Det har selvfølgelig påvirket driftsresultatet, som kunne have været endnu bedre.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 1.274.166, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 47.648.372.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Det er sandsynligt, at krigen i Ukraine fortsætter i 2024 – og med de øvrige uroligheder i verden, så forventes 2024 at være præget af usikkerhed. Virksomheden forventer alligevel et positivt resultat for 2024.

Særlige forudsætninger for virksomhedens forventede udvikling

Den rentebærende gæld er for ca. halvdelen vedkommende indgået med fast rente, hvorfor moderate ændringer i renteniveauet ikke vil have nogen væsentlig direkte effekt på den kommende indtjening. Der er derfor ikke behov for at indgå særlige rentedispositioner, udover det eksisterende.

Ledelsesberetning

Virksomhedens viden ressourcer, hvis de er af særlig betydning for den fremtidige indtjening

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 videns ressourcer på området, og selskabet arbejder målrettet med udvikling af bæredygtige initiativer.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion mv.

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 i eller for virksomheden

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

Årets resultat sammenholdt med senest offentliggjorte forventning

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 2023, og resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bornholm Hotels ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Vareforbrug køkken, restaurant m.v.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	19 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	10-25 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Dagsværdireserve

Dagsværdireserven indeholder den akkumulerende nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige pengestrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven for sikringstransaktioner repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under langfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne tilskud på materielle anlægsaktiver. Tilskuddene indtægtsføres i takt med afskrivningen på de materielle anlægsaktiver.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		36.255.604	40.680.404
Personaleomkostninger	1	<u>-29.654.250</u>	<u>-30.632.737</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		6.601.354	10.047.667
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-3.236.284</u>	<u>-3.045.171</u>
Resultat før finansielle poster		3.365.070	7.002.496
Finansielle indtægter		135.248	21.647
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.891.368</u>	<u>-1.244.318</u>
Resultat før skat		1.608.950	5.779.825
Skat af årets resultat	4	<u>-334.784</u>	<u>-1.594.104</u>
Årets resultat		<u>1.274.166</u>	<u>4.185.721</u>
Resultatdisponering	5		

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	118.403.089	120.621.588
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	6.234.676	6.517.995
Indretning af lejede lokaler	6	2.863.892	1.926.592
Materielle anlægsaktiver		<u>127.501.657</u>	<u>129.066.175</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.400	1.400
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.400</u>	<u>1.400</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>127.503.057</u>	<u>129.067.575</u>
Råvarer og hjælpematerialer		370.691	428.193
Varebeholdninger		<u>370.691</u>	<u>428.193</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.192.709	1.442.224
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	131.060
Andre tilgodehavender		1.491.266	1.696.390
Periodeafgrænsningsposter	8	785.297	641.575
Tilgodehavender		<u>3.469.272</u>	<u>3.911.249</u>
Likvide beholdninger		<u>6.198.812</u>	<u>7.153.995</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.038.775</u>	<u>11.493.437</u>
Aktiver i alt		<u>137.541.832</u>	<u>140.561.012</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.300.000	5.300.000
Reserve for dagsværdi af sikring		501.193	1.500.938
Overført resultat		<u>41.847.179</u>	<u>39.896.216</u>
Egenkapital		<u>47.648.372</u>	<u>46.697.154</u>
Hensættelse til udskudt skat	9	<u>7.376.718</u>	<u>6.814.464</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>7.376.718</u>	<u>6.814.464</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.218.703	28.639.997
Andre kreditinstitutter		3.437.500	4.710.316
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.000.000	10.000.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.885.161</u>	<u>31.729.692</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>72.541.364</u>	<u>75.080.005</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	3.217.091	3.724.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.157.626	3.633.030
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.355	0
Selskabsskat	11	0	988.266
Anden gæld		<u>4.592.306</u>	<u>3.624.093</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.975.378</u>	<u>11.969.389</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>82.516.742</u>	<u>87.049.394</u>
Passiver i alt		<u>137.541.832</u>	<u>140.561.012</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	5.300.000	824.140	40.573.013	46.697.153
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-414.035	0	-414.035
Årets resultat	0	0	1.274.166	1.274.166
Skat af egenkapitalbevægelser	0	91.088	0	91.088
Egenkapital 31. december 2023	5.300.000	501.193	41.847.179	47.648.372

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat		1.274.166	4.185.721
Reguleringer	16	5.213.439	5.334.806
Ændring i driftskapital	17	-413.392	2.536.393
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		6.074.213	12.056.920
Renteindbetalinger og lignende		135.248	21.647
Renteudbetalinger og lignende		-1.843.679	-1.244.318
Pengestrømme fra ordinær drift		4.365.782	10.834.249
Betalt selskabsskat		-988.266	-1.048.307
Pengestrømme fra driftsaktivitet		3.377.516	9.785.942
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.083.988	-3.179.592
Modtaget tilskud		1.000.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.083.988	-3.179.592
Afdrag langfristede gældsforpligtelser		-3.248.711	-4.127.608
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.248.711	-4.127.608
Ændring i likvider		-955.183	2.478.742
Likvider 1. januar 2023		7.153.995	4.675.253
Likvider 31. december 2023		6.198.812	7.153.995
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		6.198.812	7.153.995
Likvider 31. december 2023		6.198.812	7.153.995

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	26.323.332	26.239.116
Pensioner	2.100.831	2.671.238
Andre omkostninger til social sikring	815.892	1.003.147
Andre personaleomkostninger	414.195	719.236
	<u>29.654.250</u>	<u>30.632.737</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>1.308.417</u>	<u>1.237.573</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>70</u>	<u>72</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	3.236.284	3.045.171
	<u>3.236.284</u>	<u>3.045.171</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	300.000	300.000
Andre finansielle omkostninger	1.591.368	944.318
	<u>1.891.368</u>	<u>1.244.318</u>
I regnskabsposten "andre finansielle omkostninger" indgår modtaget renteindtægter fra indgået renteswap på kr. 205.790		
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	988.266
Årets udskudte skat	334.784	605.838
	<u>334.784</u>	<u>1.594.104</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	kr.	kr.	
5 Resultatdisponering			
Overført resultat	<u>1.274.166</u>	<u>4.185.721</u>	
	<u>1.274.166</u>	<u>4.185.721</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Andre anlæg,</u>	<u>Indretning af</u>
	<u>ninger</u>	<u>driftsmateriel</u>	<u>lejede lokaler</u>
		<u>og inventar</u>	
Kostpris 1. januar 2023	139.285.043	18.126.959	1.926.593
Tilgang i årets løb	<u>145.844</u>	<u>796.282</u>	<u>1.141.862</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>139.430.887</u>	<u>18.923.241</u>	<u>3.068.455</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	18.663.454	11.608.964	0
Årets afskrivninger	<u>2.364.344</u>	<u>1.079.601</u>	<u>204.563</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>21.027.798</u>	<u>12.688.565</u>	<u>204.563</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>118.403.089</u>	<u>6.234.676</u>	<u>2.863.892</u>

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdipa- pirer og kapi- talandele</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>1.400</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.400</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>1.400</u></u>

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer samt vand og varme

Noter

9 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	6.814.464	6.208.628
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	334.784	605.836
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-91.088	0
Regulering af tidligere års udskudte skat	318.558	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	7.376.718	6.814.464

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	14.657.213	13.794.996
Langfristede gældsforpligtelser	-7.014.735	-6.980.532
Skattemæssigt underskud	-265.760	0
	7.376.718	6.814.464

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.932.407	29.060.794	1.842.091	19.207.785
Andre kreditinstitutter	6.085.316	4.812.500	1.375.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.000.000	10.000.000	0	10.000.000
Periodeafgrænsningsposter	31.729.692	31.885.161	0	0
	77.747.415	75.758.455	3.217.091	29.207.785

Modtaget tilskud (periodeafgrænsningsposter) fordeler sig således:

2023 (2022)

RealDania = 15.817.779 (16.217.778)
 Erhvervsstyrelsen / EU tilskud = 11.958.440 (12.260.844)
 Miljøstyrelsen = 2.384.721 (2.440.180)
 Øvrige tilskud = 790.888 (810.888)
 Omstillingspuljen = 933.333 (0)
 Total = 31.885.161 (31.729.690)

Noter

11 Selskabsskat

Selskabsskat 1. januar 2023	988.266	988.266
Betalt skat	<u>-988.266</u>	<u>0</u>
Selskabsskat 31. december 2023	<u>0</u>	<u>988.266</u>

12 Oplysning om dagsværdi

Renteswap

Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>414.036</u>	<u>1.500.938</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>642.554</u>	<u>1.056.590</u>

Selskabet har indgået en renteswap med Nordea Bank A/S der indregnes til dagsværdi. Dagsværdireguleringer indregnes direkte i egenkapitalen. Renteswappen afdækker renterisikoen på en del af selskabets prioritetsgæld der består af Cibor6 lån i Nordea Kredit A/S. Hovedstolen udgør kr. 8.307.066 og renteswappen sikrer en fast rente på 1,13%. Renteswappen reduceres i takt med afviklingen af prioritetsgælden og udløber den 30. juni 2034. Dagsværdien er indregnet under andre tilgodehavender.

13 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Carl Edvard Mogensen Holding ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået en uopsigelig lejekontrakt med en årlig leje på t.kr. 5.908.

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

Noter

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 310 d, Rønne Markjorder 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., 9.982.000, hvor Nordea har stillet garanti herfor, kr. 9.982.000

Ejerpantebrev til sikkerhed for Bornholms Erhvervsfond, Bornholms Brand og Sparbo Finans, stort kr. 11.000.000. Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2023 mio. kr. 118.

15 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Trine Richter-Lund, 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 Rindtoft 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

Øvrige nærtstående parter

Carl Edvard Mogensen Holding ApS (CVR.nr. 38789309), Kapelvej 8, 3700 Rønne ejer alle anparter i Bornholm Hotels ApS.

Carl Edvard Mogensens Fond (CVR.nr. 28859066), Strandvejen 79, 3700 Rønne ejer alle anparter i Carl Edvard Mogensen Holding ApS.

Transaktioner

Der er ikke oplyst om transaktioner med nærtstående parter, da det er vurderingen, at alle transaktioner er gennemført på markedsmæssige vilkår.

Noter

15 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Carl Edvard Mogensen Holding ApS (CVR-nr. 38 78 93 09), Kapelvej 8, 3700 Rønne

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Carl Edvard Mogensen Holding ApS (CVR-nr. 38789309), Kapelvej 8, 3700 Rønne

16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-135.248	-21.647
Finansielle omkostninger	1.891.368	1.244.318
Af- og nedskrivninger	2.803.977	2.518.031
Skat af årets resultat	334.784	1.594.104
Andre reguleringer	318.558	0
	<u>5.213.439</u>	<u>5.334.806</u>

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	57.502	165.483
Ændring i tilgodehavender	441.977	-356.668
Ændring i leverandører mv.	-498.836	1.226.640
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-414.035	1.500.938
	<u>-413.392</u>	<u>2.536.393</u>