

Host Grand Odense A/S

Jernbanegade 18, 5000 Odense C
CVR-nr. 26 32 05 69

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.05.23

Anders Grimsø Moe
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

Host Grand Odense A/S
c/o Host Odense Drift ApS
Jernbanegade 18
5000 Odense C
Hjemsted: Odense
CVR-nr.: 26 32 05 69
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Frederik Georges Seynave Lindvik

Bestyrelse

Anders Grimsø Moe
Lydia Pedersen
Frederik Georges Seynave Lindvik

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Host Grand Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 3. maj 2023

Direktionen

Frederik Georges Seynave Lindvik

Bestyrelsen

Anders Grimsø Moe
Formand

Lydia Pedersen

Frederik Georges Seynave
Lindvik

Til kapitalejeren i Host Grand Odense A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Host Grand Odense A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 revisorers 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med selskabets indregnede momstilgodehavende på 4,8 mio.kr. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

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 regnskabsbrugere 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:

- 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 transaktio-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ner 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.

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.

Søborg, den 3. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Stender

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34090

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje ejendomme og at udleje eller drive hoteller og restauranter og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Skattestyrelsen har truffet foreløbig vurdering den 23. januar 2023 medførende, at selskabet foreløbig nægtes mulighed for regulering og hermed tilbagebetaling af moms (M.DKK 4,8) for tab på tilgodehavender hos den tilknyttede virksomhed Tribe Hotel Management Danmark A/S (Under konkurs). Selskabets ledelse er af den opfattelse, at der kan opnås momsfradrag når kurator for Tribe Hotel Management Danmark A/S (Under konkurs) foreligger en foreløbig eller endelig dividende. Henset kompleksiteten og øvrige forhold taget i betragtning, vurderer ledelsen, at der er en vis usikkerhed forbundet med vurderingen hos Skattestyrelsen, hvorfor der er en vis usikkerhed på værdiansættelsen af momstilgodehavendet på M.DKK 4,8, indregnet under andre tilgodehavender i årsregnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 6.463.553 mod DKK 4.978.736 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 64.729.716.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	10.006.273	5.188.878
	Resultat før dagsværdireguleringer	10.006.273	5.188.878
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.000.000	3.000.000
	Resultat af primær drift	14.006.273	8.188.878
	Finansielle indtægter	191	6
2	Finansielle omkostninger	-5.703.318	-3.051.660
	Resultat før skat	8.303.146	5.137.224
3	Skat af årets resultat	-1.839.593	-158.488
	Årets resultat	6.463.553	4.978.736
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	6.463.553	4.978.736
	I alt	6.463.553	4.978.736

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	164.000.001	160.000.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	164.000.001	160.000.000
	Anlægsaktiver i alt	164.000.001	160.000.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	66.015	82.275
	Andre tilgodehavender	4.820.764	4.820.765
	Periodeafgrænsningsposter	78.579	68.990
	Tilgodehavender i alt	4.965.358	4.972.030
	Likvide beholdninger	5.909	424.039
	Omsætningsaktiver i alt	4.971.267	5.396.069
	Aktiver i alt	168.971.268	165.396.069

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	64.229.716	57.766.163
Egenkapital i alt	64.729.716	58.266.163
Hensættelser til udskudt skat	15.138.926	13.299.333
Hensatte forpligtelser i alt	15.138.926	13.299.333
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.488.550	2.921.041
5 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	3.500.000
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	79.639.654	79.911.998
5 Anden gæld	0	1.493.004
Langfristede gældsforpligtelser i alt	81.128.204	87.826.043
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.931.358	5.064.571
Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.528	31.244
Anden gæld	2.917.536	908.715
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.974.422	6.004.530
Gældsforpligtelser i alt	89.102.626	93.830.573
Passiver i alt	168.971.268	165.396.069

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	500.000	57.766.163
Forslag til resultatdisponering	0	6.463.553
Saldo pr. 31.12.22	500.000	64.229.716

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Skattestyrelsen har truffet foreløbig vurdering den 23. januar 2023 medførende, at selskabet foreløbig nægtes mulighed for regulering og hermed tilbagebetaling af moms (M.DKK 4,8) for tab på tilgodehavender hos den tilknyttede virksomhed Tribe Hotel Management Danmark A/S (Under konkurs). Selskabets ledelse er af den opfattelse, at der kan opnås momsfradrag når kurator for Tribe Hotel Management Danmark A/S (Under konkurs) foreligger en foreløbig eller endelig dividende. Henset kompleksiteten og øvrige forhold taget i betragtning, vurderer ledelsen, at der er en vis usikkerhed forbundet med vurderingen hos Skattestyrelsen, hvorfor der er en vis usikkerhed på værdiansættelsen af momstilgodehavendet på M.DKK 4,8, indregnet under andre tilgodehavender i årsregnskabet.

	2022	2021
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	5.218.724	2.375.108
Renteomkostninger i øvrigt	483.526	676.203
Valutakursreguleringer	1.068	349
Øvrige finansielle omkostninger i alt	484.594	676.552
I alt	5.703.318	3.051.660

3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	1.839.593	158.488
I alt	1.839.593	158.488

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	143.137.151
Kostpris pr. 31.12.22	143.137.151
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	16.862.850
Dagsværdireguleringer i året	4.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	20.862.850
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	164.000.001

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.431.358	2.919.908	4.385.612
Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.500.000	3.500.000	7.100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	79.639.654	79.911.998
Anden gæld	0	0	1.493.004
I alt	4.931.358	86.059.562	92.890.614

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	164.000.001	164.000.001
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.000.000	4.000.000

Selskabets investeringsejendom består af en hotelejendom på i alt 10.470 kvadratmeter beliggende i Odense. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelsen af en DCF-model, som indeholder en 10-årig budget periode og en terminalværdi. De budgetterede driftsafkast er stigende fra M.DKK 13,1 i år 1 til M.DKK 15,7 i år 10.

Diskonteringsrenten er er fastsat med udgangspunkt i beliggenhed, stand m.v. og udgør 9,9%, hvor af 2% er indeholdt inflationsrate. Der er anvendt professionel ekstern bistand til opgørelsen af dagsværdien.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber fremgår af administrationsselskabet Host Danmark A/S årsrapporten for 2022. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og øvrig kreditinstitut t.DKK 6.420 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 164.000.

9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Flying Elephant AS, Norge.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt viderefaktureret omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, tab på debitor m.v.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt professionel ekstern bistand ved opgørelse og beregning af dagsværdi.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.