



Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

K/S Varberg Hotelopsparing

c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 28 27 88 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Allan Jacobsen", positioned above a horizontal line.

Allan Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Varberg Hotelopsparing.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. marts 2023

Bestyrelse

Claus Mikkelsen

Michael Lau Therkildsen

Michael Kaa Andersen

Claus Mikkelsen (Bestyrelsesmedlem)

Michael Therkildsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Varberg Hotelopsparing

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Varberg Hotelopsparing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 for regnskabsåret 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 virksomheden, 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.

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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 21. marts 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Varberg Hotelopsparing c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 28 27 88 45
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Mikkelsen Michael Lau Therkildsen Michael Kaa Andersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Varberg Hotelopsparing
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen beliggende å Nils Krugers Väg 5, 432 53 Varberg, Sverige.

Væsentlig fejl

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er det konstateret, at selskabet driver det svenske aktiviteter via et svensk kommanditbolag og ikke via en filial. Som følge heraf er regnskabet omformet således at resultatet indregnes i årsrapporten som en indtægt fra en kapitalinteresse og ikke som et regnskab for et ejendomsselskab.

Ændringen har ikke påvirket det regnskabsmæssige resultat og egenkapital men alene præsentationen heraf i årsrapporten. Som følge af ændringen er udformningen af balancen tilpasset den ændret opstilling og som følge heraf, er balancen reduceret i regnskabsåret med tDKK 91.237 fra tDKK 228.545 til tDKK 137.308. Sammenligningstallene er tilpasset den ændret regnskabspraksis.

Ændringen i regnskabsopstillingen har ikke givet anledningen til flere korrektioner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Datterselskabets investeringsejendom måles til dagsværdi beregnet ud fra en DCF-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,50% er dagsværdien for ejendommen 207,2 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 6,6 mio. kr.

Årets resultat efter skat udgør 11.444 t.kr. mod 16.104 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommen er udlejer til en hoteloperatør, som driver hotellet under navnet Varbergs Kusthotell.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttoresultat	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>11.443.626</u>	<u>16.103.781</u>
Årets resultat	<u>11.443.626</u>	<u>16.103.781</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	15.038.407	11.193.526
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>-3.594.781</u>	<u>4.910.255</u>
Disponeret i alt	<u>11.443.626</u>	<u>16.103.781</u>

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	127.232.559	130.827.340
Finansielle anlægsaktiver i alt	127.232.559	130.827.340
Anlægsaktiver i alt	127.232.559	130.827.340
Omsætningsaktiver		
ApS Kompl. Varberg Hotelopsparing	44.057	40.597
Andre tilgodehavender	222.377	10.488
Tilgodehavender i alt	266.434	51.085
Likvide beholdninger	93.577	151.625
Omsætningsaktiver i alt	360.011	202.710
Aktiver i alt	127.592.570	131.030.050

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	280.600	280.600
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	127.231.891	130.826.672
Overført resultat	-591.139	-591.139
Egenkapital i alt	<u>126.921.352</u>	<u>130.516.133</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	671.218	513.639
Anden gæld	0	278
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>671.218</u>	<u>513.917</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>671.218</u>	<u>513.917</u>
Passiver i alt	<u>127.592.570</u>	<u>131.030.050</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Varberg Hotelopsparing er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Væsentlig fejl

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er det konstateret, at selskabet driver det svenske aktiviteter via et svensk kommanditbolag og ikke via en filial. Som følge heraf er regnskabet omformet således at resultatet indregnes i årsrapporten som en indtægt fra en kapitalinteresse og ikke som et regnskab for et ejendomsselskab.

Ændringen har ikke påvirket det regnskabsmæssige resultat og egenkapital men alene præsentationen heraf i årsrapporten. Som følge af ændringen er udformningen af balancen tilpasset den ændret opstilling og som følge heraf, er balancen reduceret i regnskabsåret med tDKK 91.237 fra tDKK 228.545 til tDKK 137.308. Sammenligningstallene er tilpasset den ændret regnskabspraksis.

Ændringen i regnskabsopstillingen har ikke givet anledningen til flere korrektioner.

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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Allan Jacobsen

På vegne af: EjendomsInvest

ID: d54c630b-048b-52f5-9d53-3776e46a4abe

Dato: 2023-03-23 11:45 (UTC)



Steen K. Bager

På vegne af: Grant Thornton, Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

ID: 925cc47b-90ea-6cb1-9a7a-3f536498492f

Dato: 2023-03-23 10:46 (UTC)



Michael Kaa Andersen (Bestyrelsesmedlem)

På vegne af: K/S Varberg Hotelopsparing (2022)

ID: 6f76dbb7-8a4f-e1e5-8718-3fd9f209c577

Dato: 2023-03-30 19:13 (UTC)



Claus Mikkelsen (Bestyrelsesmedlem)

På vegne af: K/S Varberg Hotelopsparing (2022)

ID: 4a15dd64-acc0-199b-2e92-afbeb146eaf4

Dato: 2023-03-23 13:09 (UTC)



Michael Therkildsen (Bestyrelsesformand)

På vegne af: K/S Varberg Hotelopsparing (2022)

ID: 3f7fd248-c0f1-beac-2282-d1e1d80fb2b2

Dato: 2023-03-23 10:53 (UTC)

