

Cobblestone Hotel Asset Management ApS

Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

CVR-nr. 33744919

Årsrapport 2023

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 15. maj 2024

Finn Henrik Træff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Cobblestone Hotel Asset Management ApS
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby

CVR-nr.: 33744919

Direktion

Ashkan Ahmadinia

Bestyrelse

Finn Henrik Träff
Patrick Jan Kuklinski
Rasmus Juul-Nyholm

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af administrations- og regnskabsopgaver for ejere af ejendomme, hovedsageligt inden for hotelbranchen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 2.049.935 mod DKK 1.238.829 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 2.480.315.

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 15. maj 2024

I direktionen

Ashkan Ahmadinia
Administrerende Direktør

I bestyrelsen

Finn Henrik Träff
Formand

Patrick Jan Kuklinski
Bestyrelsesmedlem

Rasmus Juul-Nyholm
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Cobblestone Hotel Asset Management ApS

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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 15. maj 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Tore Randinsen Falk Kolby

Statsautoriseret revisor

mne32175

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Vareforbrug" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsmarkedsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Passiver

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Cobblestone A/S som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		6.544.184	4.858.002
Personaleomkostninger	1	-3.911.265	-3.073.111
Indtjeningsbidrag		2.632.919	1.784.891
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-181.874
Resultat af primær drift		2.632.919	1.603.017
Finansielle omkostninger	2	-3.832	-14.774
Resultat før skat		2.629.087	1.588.243
Skat af årets resultat	3	-579.152	-349.414
Årets resultat		2.049.935	1.238.829

Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.049.000	1.238.829
Overført resultat	935	0
Årets resultat	2.049.935	1.238.829

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.161.911	730.954
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.469	0
Andre tilgodehavender		103	0
Periodeafgrænsningsposter		7.804	12.026
Tilgodehavender		<u>1.188.287</u>	<u>742.980</u>
Likvide beholdninger		<u>3.306.998</u>	<u>2.835.423</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.495.285</u>	<u>3.578.403</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.495.285</u></u>	<u><u>3.578.403</u></u>

Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		341.315	340.380
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.049.000	1.238.829
Egenkapital		<u>2.480.315</u>	<u>1.669.209</u>
Hensættelser til udskudt skat	3	1.717	2.646
Hensatte forpligtelser		<u>1.717</u>	<u>2.646</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.374	109.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	61.750
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	580.081	388.367
Anden gæld		1.306.798	1.346.618
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.013.253</u>	<u>1.906.548</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.013.253</u>	<u>1.906.548</u>
Passiver i alt		<u>4.495.285</u>	<u>3.578.403</u>
Eventualforpligtelser	4		
Koncernforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	90.000	340.380	1.000.000	1.430.380
Udbetalt udbytte		0	-1.000.000	-1.000.000
Overført via resultatdisponeringen		0	1.238.829	1.238.829
Egenkapital pr. 1. januar 2023	90.000	340.380	1.238.829	1.669.209
Udbetalt udbytte		0	-1.238.829	-1.238.829
Overført via resultatdisponeringen		935	2.049.000	2.049.935
Egenkapital pr. 31. december 2023	90.000	341.315	2.049.000	2.480.315

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	3.629.128	2.827.077
Pensioner	277.704	240.411
Andre omkostninger til social sikring	46.559	43.983
Øvrige personaleomkostninger	-42.126	-38.360
I alt	<u>3.911.265</u>	<u>3.073.111</u>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>6</u>	<u>5</u>

2. Finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	3.832	74
Øvrige finansielle omkostninger	0	14.700
I alt	<u>3.832</u>	<u>14.774</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	<u>2022</u>
	skatnings-	skat	årets	DKK
	bidrag	DKK	resultat	DKK
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	388.367	2.646		
Betalt vedrørende tidligere år	-388.367			
Skat af årets resultat	580.081	-929	579.152	349.414
Skyldig pr. 31. december 2023	<u>580.081</u>	<u>1.717</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>579.152</u>	<u>349.414</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		1.717		
Kortfristede gældsforpligtelser	580.081			
I alt	<u>580.081</u>	<u>1.717</u>		

Noter, fortsat

4. Eventualforpligtelser

Cobblestone Hotel Asset Management ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Koncernforhold

Følgende modervirksomheder udarbejder koncernregnskab:

For den største koncern:

Cobblestone A/S, Valby

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ashkan Ahmadinia

Cobblestone A/S CVR: 27346065

Direktør

Serienummer: 4661ec4b-72a8-4fe9-8be0-393e38364321

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-15 10:45:22 UTC



Finn Henrik Träff

Bestyrelsesformand

Serienummer: 68dc57ee-14d3-4c52-9f91-9b056c3c7478

IP: 85.235.xxx.xxx

2024-05-15 12:27:21 UTC



Patrick Jan Kuklinski

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 92f3494b-ddaf-4409-9343-8b2ee287c79e

IP: 128.77.xxx.xxx

2024-05-15 16:18:16 UTC



Rasmus Juul-Nyholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a2787246-726f-4ee9-8c63-a9b313718447

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-05-21 15:14:09 UTC



Tore Randinsen Falk Kolby

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 05989571-59ab-431e-a90a-02353795eeae

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-05-21 15:16:02 UTC



Finn Henrik Träff

Dirigent

Serienummer: 68dc57ee-14d3-4c52-9f91-9b056c3c7478

IP: 85.235.xxx.xxx

2024-05-22 07:57:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6DC67-VC2FP-47SKQ-WX4EH-W2X8A-FVL53

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**