

## **KonceptHotel & Danhostel Blåvandshuk A/S**

**Strandvejen 1**

**6840 Oksbøl**

**CVR-nummer 33971060**

### **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 2. maj 2023

---

Vicky Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

KonceptHotel & Danhostel Blåvandshuk A/S  
Strandvejen 1  
6840 Oksbøl

Hjemstedskommune: Varde  
CVR-nummer: 33971060  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Bestyrelse

Mark Gejl  
Helge Hansen Nielsen  
Elly Nielsen  
Vicky Nielsen

### Direktion

Vicky Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for KonceptHotel & Danhostel Blåvandshuk A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Oksbøl, 18. april 2023

**Direktionen:**

Vicky Nielsen

**Bestyrelsen:**

Mark Gejl  
Formand

Helge Hansen Nielsen

Elly Nielsen

Vicky Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i KonceptHotel & Danhostel Blåvandshuk A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KonceptHotel & Danhostel Blåvandshuk A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg V, 18. april 2023

### Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Ole Pedersen  
Registreret revisor  
mne15281

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive kursus- og konferencevirksomhed, at facilitere kursusvirksomhed, at drive Danhostel eller lignende, catering, lokaleudlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

I 2022 har selskabet opgraderet de udendørs faciliteter i den grønne have med en stor legeplads og tilhørende bålhytte. Disse er offentligt tilgængelige. Dette tiltag er dels til gavn for selskabets gæster, men også for at skabe liv i selskabets store have hen over sommeren af de lokale borgere og institutioner.

Selskabet har fra solgt 2/3 af "det gamle rådhus" samt tilhørende grundstykke i efterfølgende regnskabsår. Med salget reduceres selskabets faste udgifter væsentligt og minimerer arbejdsbyrden i forhold til løbende vedligehold, så fokus kan forblive på drift og yderligere udvikling af hotellet samt konference- og mødefaciliteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.987.742</b>	<b>3.730</b>
1	Personaleomkostninger	-2.735.411	-1.822
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-149.860	-212
	Andre driftsomkostninger	0	-4
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.102.471</b>	<b>1.692</b>
	Finansielle omkostninger	-251.638	-204
	<b>Resultat før skat</b>	<b>850.833</b>	<b>1.487</b>
	Skat af årets resultat	-188.938	-327
	<b>Årets resultat</b>	<b>661.895</b>	<b>1.160</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	200.000	200
	Overført resultat	461.895	960
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>661.895</b>	<b>1.160</b>

Note	<b>Balance</b>	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	7.415.579	7.400
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.016	75
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.448.595</b>	<b>7.475</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.448.595</b>	<b>7.475</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	51.700	93
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>51.700</b>	<b>93</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	126.925	212
	Andre tilgodehavender	11.293	616
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>138.218</b>	<b>828</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	10
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>10.000</b>	<b>10</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.656.314</b>	<b>1.702</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.856.232</b>	<b>2.632</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.304.828</b>	<b>10.107</b>



Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	500.000	500
	Overført resultat	1.808.144	1.346
	Foreslået udbytte	200.000	200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.008.144</b>	<b>2.546</b>
	Hensættelser til udskudt skat	360.889	333
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>360.889</b>	<b>333</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.113.950	5.364
	Anden gæld	43.200	43
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.157.150</b>	<b>5.407</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	255.528	272
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	81.535	130
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	326.278	227
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.628	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	160.660	200
	Selskabsskat	104.037	100
	Anden gæld	780.743	885
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	60.236	7
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.778.644</b>	<b>1.821</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.935.794</b>	<b>7.228</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.304.828</b>	<b>10.107</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Særlige poster vedr. Covid-19 kompensation		

## Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapit al	Reserve for udlån og sikkerhed sstillelse	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	500	500	1.346	200	2.546
Udbetalt udbytte	0	0	0	-200	-200
Årets resultat	0	0	462	200	662
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1.808</b>	<b>200</b>	<b>3.008</b>

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	2.512.555	1.736
Pensioner	58.992	0
Andre omkostninger til social sikring	112.818	61
Øvrige personaleomkostninger	51.046	25
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.735.411</b>	<b>1.822</b>

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 11 beskæftigede (sidste år 6).

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel gæld > 5 år (kredit)	4.164.375	4.434
----------------------------	-----------	-------

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] VM Invest 6710 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Virksomheden har modtaget og indregnet Covid-19 kompensation i årsrapporten.

Det er ledelsens vurdering at de medregnede omkostninger er fuldt ud omfattet af kompensationsreglerne, men at der er en risiko for at myndighederne ikke har samme vurdering. Det har ikke været muligt at opgøre eventualforpligtelsen beløbsmæssigt.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.478, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 7.416.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 1.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankengagement.

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

5

**Særlige poster vedr. Covid-19 kompensation**

Virksomheden har i bruttofortjenesten for 2022 indregnet Covid-19 lønkompensation med TDKK 28, kompensation fra ordningen for selvstændige med TDKK 66 og fra kompensationsordningen for faste omkostninger med TDKK 102.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet. Covid-19 kompensationer indregnes med den del der vedrører regnskabsåret, når betingelserne for at opnå kompensation er opfyldt og virksomheden har søgt eller har planlagt at søge kompensation inden udløbet af ansøgningsfristen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Ombygning	40 – 50 år	0 %
Accessorisk bygningsandel	25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 – 10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# 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.”

## Mark Gejl

Bestyrelsesformand

Serienummer: f285540a-d83b-4bc7-a70f-6052dcc71f84

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-09 07:11:05 UTC



## Vicky Nielsen

Adm. direktør

Serienummer: 3fc90293-f93c-411d-a3e8-74de5d5f6c38

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-05-09 08:21:18 UTC



## Vicky Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3fc90293-f93c-411d-a3e8-74de5d5f6c38

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-05-09 08:21:18 UTC



## Elly Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c6b111d2-0f0c-4a7b-9586-35b0a75bc00c

IP: 185.66.xxx.xxx

2023-05-09 12:41:48 UTC



## Helge Hansen Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a409fbb8-afe7-4eaa-83c6-fcf8bb8c67af

IP: 185.66.xxx.xxx

2023-05-09 13:28:20 UTC



## Ole Pedersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26993695-RID:1290083697605

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-05-09 14:05:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: M4EQQ-I4ZK-00XKZ-04VQI-JB6SN-75TUK

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

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

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

**Vicky Nielsen**

Dirigent

Serienummer: 3fc90293-f93c-411d-a3e8-74de5d5f6c38

IP: 185.66.xxx.xxx

2023-05-10 11:10:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: M4EQQ-14ZK-00XKZ-04VQI-JB6SN-75TUK

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>