

## **Strandhotel Røsnæs ApS**

Christian IXs Gade 2, 2.  
1111 København K  
CVR-nr. 37561622

## **Årsrapport 23.03.2016 - 31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Tommy Hyldahl

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2016          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2016              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Strandhotel Røsnæs ApS  
Christian IXs Gade 2, 2.  
1111 København K

CVR-nr.: 37561622

Stiftet: 23.03.2016

Hjemsted: København

Regnskabsår: 23.03.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

John Kirketerp Jensen  
Tommy Hyldahl

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.03.2016 - 31.12.2016 for Strandhotel Røsnæs ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 23.03.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.05.2017

### Direktion

John Kirketerp Jensen

Tommy Hyldahl

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Strandhotel Røsnæs ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Strandhotel Røsnæs ApS for regnskabsåret 23.03.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.03.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 16.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter besiddelse og forpagtning af Strandhotel Røsnæs i Kalundborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Selskabet har afholdt betydelige omkostninger i forbindelse med renoveringen af Strandhotel Røsnæs frem mod forpagtningsaftalens ikrafttræden og åbningen af hotellet i marts 2017.

Ledelsen anser resultatet for året som tilfredsstillende og forventer samtidig et positivt resultat for regnskabsåret 2017.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt den fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet. Vi henviser til omtalen i note 1 til regnskabet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                             |             | <b>(87.052)</b>           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | <u>10.098.656</u>         |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>10.011.604</b>         |
| Andre finansielle omkostninger               |             | <u>(1.082.625)</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>8.928.979</b>          |
| Skat af årets resultat                       |             | <u>(1.964.000)</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>6.964.979</u></b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                           |
| Overført resultat                            |             | <u>6.964.979</u>          |
|  |             | <b><u>6.964.979</u></b>   |



**Balance pr. 31.12.2016**

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme                           |             | 35.962.150                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                 | 1           | <b>35.962.150</b>         |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <br><b>35.962.150</b>     |
| <br>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 67.744                    |
| Andre tilgodehavender                           |             | 669.487                   |
| Tilgodehavende selskabsskat                     |             | 5.000                     |
| Periodeafgrænsningsposter                       |             | 6.810                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                          |             | <b>749.041</b>            |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <br><b>63.919</b>         |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <br><b>812.960</b>        |
| <br><b>Aktiver</b>                              |             | <br><b>36.775.110</b>     |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 50.000                    |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>6.964.979</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>7.014.979</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |
| Udskudt skat                             |             | <u>1.964.000</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |             | <b><u>1.964.000</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |
| Gæld til realkreditinstitutter           |             | <u>7.333.390</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>7.333.390</u></b>   |
| <br>                                     |             |                           |
| Bankgæld                                 |             | 4.900.000                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 298.783                   |
| Anden gæld                               |             | <u>15.263.958</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>20.462.741</u></b>  |
| <br>                                     |             |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>27.796.131</u></b>  |
| <br>                                     |             |                           |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>36.775.110</u></b>  |
| <br>                                     |             |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 2           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2016

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 50.000                                  | 0  | 50.000               |
| Årets resultat            | 0                                       | 6.964.979  | 6.964.979            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                           | <b>6.964.979</b>   | <b>7.014.979</b>     |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| <b>1. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |
| Tilgange                            | <u>25.863.494</u>                                |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>25.863.494</u></b>                         |
| Årets opskrivninger                 | <u>10.098.656</u>                                |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b><u>10.098.656</u></b>                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>35.962.150</u></b>                         |

Ved værdiansættelse af selskabets erhvervsjendom beliggende i Kalundborg er anvendt et afkastkrav på 6,00%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere ejendomsværdien pr. 31.12.2016 med 2.886 t.kr., mens en reduktion i afkastkravet med 0,5% vil forøge ejendomsværdien pr. 31.12.2016 med 3.411 t.kr.

Selskabets ejendom består af ca. 2.600 kvm erhvervsareal som forpagtes ud til hotel og restauration. Selskabets indtægter herfra er reguleret af en forpagtningsaftale, som fastsætter forpagtningsafgift ud fra omsætningen på hotellet og i restaurationen.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en gennemsnitlig nettoleje fra hotellet og restaurationen på 2.250 t.kr. En afvigelse på +/- 420 t.kr. vil give en ændring i ejendomsværdien på ca. 7.017 t.kr.

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.900 t.kr. med pant i investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.962 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal. Regnskabsperioden omfatter 8 måneder.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.