



Strandhotel Røsnæs ApS

Gothersgade 21
1123 København K
CVR-nr. 37561622

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.06.2024

Tommy Hyldahl
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Strandhotel Røsnæs ApS
Gothersgade 21
1123 København K

CVR-nr.: 37561622
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

John Kirketerp Jensen, direktør
Tommy Hyldahl, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.06.2024

Direktion

John Kirketerp Jensen
direktør

Tommy Hyldahl
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Strandhotel Røsnæs ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Strandhotel Røsnæs ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Vi har i forbindelse med vores udvidet gennemgang af årsregnskabet, konstateret, at der i strid med momsloven, ikke er indsendt rettidige momsindberetninger til Skattestyrelsen i løbet af året, hvorved vi skal gøre opmærksom på, at ledelsen kan ifalde ansvar. Vi har inden afgivelsen af vores underskrift konstateret, at forholdet er bragt i orden, og de nødvendige indberetninger er foretaget.

Aarhus, den 10.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 10.230 t.kr., som af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Årets resultat er i høj grad påvirket af at selskabet har modtaget en hensigtserklæring fra 3. mand vedrørende erhvervelse af selskabets anparter til en fastsat værdi.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

For yderligere informationer henvises der til omtale under note 2.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.621.433	1.792.710
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.569.338	444.474
Af- og nedskrivninger		(576.103)	(550.053)
Driftsresultat		14.614.668	1.687.131
Andre finansielle omkostninger		(1.223.955)	(1.129.247)
Resultat før skat		13.390.713	557.884
Skat af årets resultat	1	(3.161.000)	(123.000)
Årets resultat		10.229.713	434.884
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.229.713	434.884
Resultatdisponering		10.229.713	434.884

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		52.500.000	38.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.489.958	2.805.561
Materielle aktiver	2	54.989.958	41.305.561
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.000	0
Finansielle aktiver	3	40.000	0
Anlægsaktiver		55.029.958	41.305.561
Andre tilgodehavender		18.814	32.592
Periodeafgrænsningsposter		75.000	177.333
Tilgodehavender		93.814	209.925
Omsætningsaktiver		93.814	209.925
Aktiver		55.123.772	41.515.486

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		17.501.069	7.271.356
Egenkapital		17.551.069	7.321.356
Udskudt skat		5.233.000	2.072.000
Hensatte forpligtelser		5.233.000	2.072.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.289.197	8.760.499
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.289.197	8.760.499
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	500.824	550.280
Bankgæld		1.426.648	1.812.147
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.288	44.411
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		21.464.277	20.592.968
Anden gæld	5	555.469	361.825
Kortfristede gældsforpligtelser		24.050.506	23.361.631
Gældsforpligtelser		32.339.703	32.122.130
Passiver		55.123.772	41.515.486

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	7.271.356	7.321.356
Årets resultat	0	10.229.713	10.229.713
Egenkapital ultimo	50.000	17.501.069	17.551.069

1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	3.161.000	123.000
	3.161.000	123.000

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	27.707.038	5.500.526
Tilgange	430.662	260.500
Kostpris ultimo	28.137.700	5.761.026
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.694.965)
Årets afskrivninger	0	(576.103)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(3.271.068)
Dagsværdireguleringer primo	10.792.962	0
Årets dagsværdireguleringer	13.569.338	0
Dagsværdireguleringer ultimo	24.362.300	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.500.000	2.489.958

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af en hensigtserklæring modtaget fra en interesseret og potentiel køber. Der er tale om en potentiel handel med 3. mand, hvormed tilbuddet ligges til grund for markedsværdien af selskabets investeringsejendom.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5% pr. 31.12.2023 mod 6,48% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4.512 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 6.151 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 2.639 t.kr., i resultatet er der indeholdt forventede omkostninger til renovering for opretholdelse af lejeniveauet for 352 t.kr.

Selskabets ejendom består af ca. 2.890 kvm erhvervsareal, som forpagtes ud til hotel og restauration beliggende ud til vandet ved Kalundborg.

Ejendommens indtægter er reguleret af en forpagtningsaftale, som fastsætter forpagtningsafgift ud fra omsætningen på hotellet og i restaurationen med en minimums forpagtningsafgift. Forpagter kan tidligst opsigte aftalen med ophør den 01. september 2025. Aftalen kan af bortforpagter tidligst opsiges med ophør den 01. september 2032.

3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	40.000
Kostpris ultimo	40.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.000

Kapitalandele i dattervirksomheder	Retsform	Ejerandel %
Driftsselskabet Røsnæs Strandhotel ApS	ApS	100,00

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	500.824	550.280	8.289.197	6.285.901
	500.824	550.280	8.289.197	6.285.901

5 Anden gæld (kortfristet)

	2023 kr.	2022 kr.
Moms og afgifter	541.748	244.831
Anden gæld i øvrigt	13.721	116.994
	555.469	361.825

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2023 52.500 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 4.900 t.kr. i ejendomme, den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2023 52.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet herunder refusioner

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer: Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer og unoterede kapitalandele, måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.