



*K/S Hotel Balka Søbad  
Antoniestræde 5, 1. tv  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 41 83 30 17*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. oktober 2020 - 30. september 2021*

(50. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/2 2022

Iben Marianne Høi  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for K/S Hotel Balka Søbad.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 27/1 2022

### Bestyrelse

  
Iben Marianne Høj  
Formand

  
Jan Claus Johansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i K/S Hotel Balka Søbad

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Hotel Balka Søbad for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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.

Rønne, den 27/1 2022

**Rønne Revision I/S**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399  
FSR - danske revisorer



Ole Bønderup  
registreret revisor  
mne34293  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

K/S Hotel Balka Søbad  
Antoniestræde 5, 1. tv  
3700 Rønne

Telefon: 56 95 35 00  
E-mail: tv-magasinet@mail.dk

CVR-nr.: 41 83 30 17  
Stiftet: 1. oktober 1971  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Bestyrelse**

Iben Marianne Høi, formand  
Jan Claus Johansen

**Revisor**

Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam**

Anders Kofoed  
Brian Larsen

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er hoteldrift med tilhørende restaurant i egne lokaler.

### **Usædvanlige forhold**

Udbruddet af Covid-19 pandemien påvirkede årets drift af hotellets restaurant samt hotellets belægning. Herudover har der ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør t.kr. -235, hvilket, efter omstændighederne, anses for nogenlunde tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 36.874, og en egenkapital på t.kr. 21.543.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2021/2022**

Der forventes en stigende aktivitet og positiv indtjening for regnskabsåret 2021/2022, hvor udviklingen i Covid-19 pandemien vil blive fulgt nøje. Den påbegyndte renovering af hotellet fortsætter over de næste 2 år via kapitaltilførsel fra moderselskab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for K/S Hotel Balka Søbad for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet aktuel skat eller udskudt skat. Aktuel skat og udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10-60 år	t.kr. 10.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	t.kr. 0

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

	2020/21	2019/20 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>6.650.181</b>	<b>4.869</b>
1 Personaleomkostninger.....	-5.992.683	-4.704
2 Af- og nedskrivninger.....	-1.217.272	-760
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>-559.774</b>	<b>-595</b>
Andre finansielle indtægter .....	386.270	186
Andre finansielle omkostninger .....	-61.166	-25
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-234.670</b>	<b>-434</b>
Skat af årets resultat.....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-234.670</b>	<b>-434</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-234.670	-434
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-234.670</b>	<b>-434</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
3 Grunde og bygninger .....	23.896.406	21.370
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	1.827.965	566
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>25.724.371</b>	<b>21.936</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	0	16
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>25.724.371</b>	<b>21.952</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	80.449	77
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>80.449</b>	<b>77</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	662.970	382
4 Andre tilgodehavender .....	211.502	690
Periodeafgrænsningsposter .....	800.000	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.674.472</b>	<b>1.072</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.674.230	3.824
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>1.674.230</b>	<b>3.824</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>7.720.344</b>	<b>6.014</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>11.149.495</b>	<b>10.987</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>36.873.866</b>	<b>32.939</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	850.080	850
Reserve for opskrivninger .....	5.303.575	8.948
Overført resultat.....	15.389.393	15.624
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>21.543.048</b>	<b>25.422</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.735.456	535
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	11.519.975	4.659
Anden gæld.....	2.075.387	2.323
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.330.818</b>	<b>7.517</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>15.330.818</b>	<b>7.517</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>36.873.866</b>	<b>32.939</b>

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 6 Eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital primo .....	850.080	850
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>850.080</b>	<b>850</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	8.948.519	12.699
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger .....	-3.644.944	-3.751
<b>Reserve for opskrivninger ultimo .....</b>	<b>5.303.575</b>	<b>8.948</b>
Overført resultat, primo .....	15.624.063	15.595
Årets resultat .....	-234.670	-434
Overførsel reserve for opskrivninger .....	0	463
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>15.389.393</b>	<b>15.624</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>21.543.048</b>	<b>25.422</b>

## NOTER

	2020/21	2019/20 kr. 1000
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	17	13
Lønninger .....	5.304.277	4.098
Pensioner .....	483.682	443
Andre omkostninger til social sikring .....	204.724	163
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b><u>5.992.683</u></b>	<b><u>4.704</u></b>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Bygninger .....	930.986	631
Driftsmateriel og inventar.....	286.286	129
<b>Af- og nedskrivninger i alt .....</b>	<b><u>1.217.272</u></b>	<b><u>760</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo .....	17.839.238	720.574
Tilgang i årets løb.....	7.101.393	1.548.111
Kostpris 30. september 2021	<u>24.940.631</u>	<u>2.268.685</u>
Opskrivninger, primo .....	13.750.000	0
Afgang i årets løb .....	-5.325.000	0
Opskrivninger 30. september 2021	<u>8.425.000</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-10.218.295	-154.434
Korrektion af tidligere nedskrivning .....	1.680.056	0
Årets af-/nedskrivninger.....	-930.986	-286.286
Af-/nedskrivninger 30. september 2021	<u>-9.469.225</u>	<u>-440.720</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>23.896.406</u></b>	<b><u>1.827.965</u></b>

## NOTER

	2021	2020 kr. 1000
<b>4 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender .....	178.806	668
Tilgodehavende udbytteskat .....	32.696	22
<b>Andre tilgodehavender i alt .....</b>	<b>211.502</b>	<b>690</b>
<b>5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Dagsværdireguleringer af værdipapirer.....	81.810	
	<b>81.810</b>	
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Dagsværdireguleringer af værdipapirer.....	25.513	
	<b>25.513</b>	
<b>6 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
I ejendommen matr.nr. 236b Bodilsker er tinglyst ejerpantebreve på i alt t. kr. 7.000. Ejerpantebrevene er ikke deponeret til sikkerhed. Ejendommens bogførte værdi er t. kr. 23.896.		