

TopHotel Holding ApS

Dalbergstrøget 5, 1, 2630 Taastrup
CVR-nr. 44 13 27 29

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.07.24

Peter Haaber
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 17
Egenkapitalopgørelse	18
Koncernens pengestrømsopgørelse	19
Noter	20 - 46

Selskabet

TopHotel Holding ApS
Dalbergstrøget 5, 1
2630 Taastrup

Hjemsted: Taastrup
CVR-nr.: 44 13 27 29
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Peter Haaber

Bestyrelse

Lene Toft Haaber
Peter Haaber
Anders Haaber
Kristian Haaber

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for TopHotel Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 30. juli 2024

Direktionen

Peter Haaber

Bestyrelsen

Lene Toft Haaber
Formand

Peter Haaber

Anders Haaber

Kristian Haaber

Til kapitalejeren i TopHotel Holding ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TopHotel Holding ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf ledelsen har redegjort for oplysninger om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Herudover henleder vi opmærksomheden på note 2 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af koncernens investeringsejendom. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommen. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 30. juli 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Aaager Juell-Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne49054

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2023	2022	2021
<i>Resultat</i>			
Bruttoresultat	17.582	33.232	14.963
Indeks	118	222	100
Resultat af primær drift	-30.559	-5.184	-8.121
Indeks	376	64	100
Finansielle poster i alt	-8.135	-2.548	10.427
Indeks	-78	-24	100
Årets resultat	-33.901	-5.513	1.744
Indeks	-1.944	-316	100
<i>Balance</i>			
Samlede aktiver	187.833	136.399	137.731
Indeks	136	99	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	43.534	1.311	-167
Indeks	-26.068	-785	100
Egenkapital	12.724	45.714	51.380
Indeks	25	89	100

Nøgletal

	2023	2022	2021
<i>Rentabilitet</i>			
Egenkapitalens forrentning	-116%	-11%	3%
<i>Soliditet</i>			
Soliditetsgrad	7%	34%	37%
<i>Likviditet og finansiering</i>			
Likviditetsgrad	38%	74%	93%

Hoved- og nøgletal for regnskabsårene 2020 og 2019 omfatter alene modervirksomheden, TopHotel Holding ApS. Da regnskabsåret 2023 er modervirksomhedens første regnskabsår er der ikke medtaget sammenligningstal for regnskabsårene 2020 og 2019.

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Likviditetsgrad:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$

Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter består i hoteladministration og hoteldrift. Herudover ejer koncernen ejendomme som indgår i hoteldrift.

Hoteladministrationen og driften af hoteller sker under internationale hotelkæders brands via Core Hospitality A/S med tilhørende datterselskaber, samt under brandet Zleep via Zleep Hotels A/S med tilhørende datterselskaber.

Ejerskabet til hotelejendomme sker via ejerandele i tilknyttede-, associerede- og andre selskaber via PHS Ejendomme ApS.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernen måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 29.118 pr. 31.12.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger, normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 19 "Oplysninger om dagsværdi".

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat t.DKK	Afkastkrav				
	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%
1.500	33.360	30.027	27.300	25.027	23.104
1.550	34.471	31.027	28.209	25.860	23.873
1.600	35.583	32.027	29.118	26.694	24.642
1.650	36.694	33.027	30.027	27.527	25.412
1.700	37.805	34.027	30.936	28.360	26.181

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -33.900.586 mod t.DKK -5.513 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.723.991.

Resultatforventningen for 2023 var et overskud før skat i niveauet t.DKK 4.000. Koncernen har ikke opfyldt målsætningen, hvilket primært kan henføres til udeblivelse af nettoomsætning i forhold til det af ledelsen forventede. Dette har således medvirket til væsentlige fald i resultaterne for henholdsvis Core Hotel Dan ApS, Core M Copenhagen ApS, Core Hotel Tromsø AS og Core Hotel Bergen AS som for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et samlet resultat før skat på t.DKK -24.475 mod forventet resultat før skat på t.DKK 8.914. Faldet i resultatet for Core Hotel Dan ApS kan endvidere henføres til, at driftsaktiviteten er blevet indstillet i regnskabsåret.

Koncernen har tidligere år indtægtsført den beløbsmæssige værdi af afholdte omkostninger til en retssag med ca. t.DKK 6.710, da ledelsen vurderede det overvejende sandsynligt, at disse omkostninger ville blive godtgjort af tredjepart. Som følge af afgørelse af sagen, hvor koncernen ikke er blevet tilkendt godtgørelse for de afholdte omkostninger, har koncernen tilbageført indtægter ved erstatning af de afholdte omkostninger i regnskabsåret 2023, hvilket har påvirket årets resultat negativt med t.DKK 6.710 samt t.DKK 1.283 i yderligere omkostninger, i alt t.DKK 7.993. Koncernen har anket afgørelsen og det er ledelsens vurdering, at det er mest sandsynligt, at koncernen får medhold i den forestående retssag.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Koncernen har realiseret et underskud i 2023 på t.DKK -33.901 og egenkapitalen er reduceret til t.DKK 12.724 pr. 31.12.23. Koncernens kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver og koncernens økonomiske udvikling indikerer usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Af koncernens kortfristede gældsforpligtelser udgør t.DKK 40.232 gæld til koncernens kreditorer, hvor ledelsen er i forhandling omkring afvikling af gælden over de kommende år. Med baggrund i de foreløbige forhandlinger er det ledelsens forventning, at koncernen får etableret en afdragsaftale.

Koncernen har efter regnskabsårets afslutning iværksat en restrukturering af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som forventes at generere positive pengestrømme for koncernen på ca. t.DKK 40-50.000. Restruktureringen vil styrke koncernens kapitalberedskab og dermed understøtte koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at restruktureringen sammen med koncernens eksisterende kreditfaciliteter er tilstrækkelig til, at gennemføre de planlagte aktiviteter i det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at koncernens omsætning vil blive forøget i det kommende regnskabsår, som følge af forventninger om en generel øget efterspørgsel i hotelbranchen samt udvidelse af koncernens aktiviteter og omfang via åbning af nye hoteller samt opkøb af eksisterende. Ledelsen planlægger endvidere en tilpasning af koncernens omkostningsniveau over de kommende år, hvilket skal medvirke til en øget indtjening for koncernen.

Koncernen har efter regnskabsårets afslutning iværksat en restrukturering af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som forventes at generere positive pengestrømme for koncernen på ca. t.DKK 40-50.000.

Ledelsen forventer, at koncernens resultat før skat for 2024 vil blive i niveauet t.DKK 58-64.000. Forventningerne er baseret på en forudsætning om, at valutakurserne for de valutaer, som koncernen er eksponeret overfor, ikke ændres væsentligt i 2024.

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for finansielle risici. Koncernen anvender ikke finansielle instrumenter til styring af de disse risici. Koncernen har ingen formelle politikker for styring af finansielle risici.

Valutarisici

Koncernen er eksponeret over for valutarisici fra primært norske kroner som følge af koncernen aktiviteter i Norge, der afvikles i norske kroner.

Likviditetsrisici

Koncernen er eksponeret over for likviditetsrisici som følge af koncernens lånefinansiering. Koncernens likviditetsstyring er vital i relation til den løbende drift og betaling af finansielle forpligtelser. Der er koncernens målsætning af have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har koncernen iværksat en restrukturering af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som forventes at generere positive pengestrømme for koncernen på ca. t.DKK 40-50.000. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Note	Koncern		Modervirk somhed	
	2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK	
	17.581.602	33.232	-22.407	
5	Personaleomkostninger	-43.408.284	-35.003	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	-25.826.682	-1.771	-22.407
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.497.656	-3.413	0
	Andre driftsomkostninger	-234.223	0	0
	Resultat af primær drift	-30.558.561	-5.184	-22.407
6	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-52.189.659
7	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	604.882	72	0
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.138.817	0	0
	Andre finansielle indtægter	725.708	1.587	0
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.640.000	0	0
8	Andre finansielle omkostninger	-4.964.330	-4.207	0
	Resultat før skat	-38.693.484	-7.732	-52.212.066
	Skat af årets resultat	4.792.898	2.219	4.141
	Årets resultat	-33.900.586	-5.513	-52.207.925

9 Forslag til resultatdisponering

		Koncern		Modervirk somhed
		31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK
AKTIVER				
Note				
	Erhvervede rettigheder	4.746	56	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	4.746	56	0
	Investeringsejendomme	29.118.100	28.700	0
	Indretning af lejede lokaler	5.039.856	1.268	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.087.519	11.145	0
11	Materielle anlægsaktiver i alt	79.245.475	41.113	0
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	20.465.634
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	50.016.322	51.161	0
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	701.302	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.847.426	709	0
13	Deposita	194.336	0	0
13	Andre tilgodehavender	1.067.940	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	53.827.326	51.870	20.465.634
	Anlægsaktiver i alt	133.077.547	93.039	20.465.634
	Varer under fremstilling	8.316.796	3.992	0
	Fremstillede varer og handelsvarer	2.092.511	398	0
14	Varebeholdninger i alt	10.409.307	4.390	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.038.743	3.947	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	691	0
	Udskudt skatteaktiv	10.758.914	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	484
	Andre tilgodehavender	14.794.302	14.228	0
	Periodeafgrænsningsposter	446.797	3.113	0
	Tilgodehavender i alt	30.038.756	21.979	484

Note	Koncern		Modervirk somhed
	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	5.946	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt	0	5.946	0
15 Likvide beholdninger	14.307.589	11.045	0
Omsætningsaktiver i alt	54.755.652	43.360	484
Aktiver i alt	187.833.199	136.399	20.466.118

PASSIVER		Koncern		Modervirk somhed
		31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK
Note				
16	Selskabskapital	50.000	50	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	11.330.742	13.761	0
	Reserve for valutakursreguleringer	1.343.249	433	910.748
	Overført resultat	0	31.470	19.486.620
	Egenkapital i alt	12.723.991	45.714	20.447.368
17	Hensættelser til udskudt skat	13.199.632	6.380	0
	Hensatte forpligtelser i alt	13.199.632	6.380	0
18	Gæld til realkreditinstitutter	7.565.619	7.938	0
18	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.887	0
18	Gæld til associerede virksomheder	8.911.392	5.021	0
18	Anden gæld	682.899	8.979	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.159.910	25.825	0
18	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	375.352	364	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	41.585.957	13.940	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	160.186	785	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.542.334	33.868	18.750
	Gæld til associerede virksomheder	106	0	0
	Deposita	30.468	30	0
	Selskabsskat	0	854	0
	Anden gæld	20.055.263	8.639	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	144.749.666	58.480	18.750
	Gældsforpligtelser i alt	161.909.576	84.305	18.750
	Passiver i alt	187.833.199	136.399	20.466.118

19 Oplysninger om dagsværdi

20 Eventualforpligtelser

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Reserve for valutakurs- reguleringer	Overført resultat	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	50.000	0	13.761.092	432.501	31.470.236	45.713.829
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	910.748	0	910.748
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.430.350	0	-31.470.236	-33.900.586
Saldo pr. 31.12.23	50.000	0	11.330.742	1.343.249	0	12.723.991

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 -
31.12.23

Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	910.748	0	910.748
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	71.694.545	0	0	0	71.744.545
Overførsler til/fra andre reserver	0	-71.694.545	0	0	71.694.545	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-52.207.925	-52.207.925
Saldo pr. 31.12.23	50.000	0	0	910.748	19.486.620	20.447.368

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2023 DKK	2022 t.DKK
Årets resultat	-33.900.586	-5.513
23 Reguleringer	8.073.922	3.766
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	-6.019.672	0
Tilgodehavender	-2.768.798	-5.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.789.053	3.357
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	4.127.013	2.951
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	14.300.932	-893
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	660.697	1.587
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.964.330	-4.159
Pengestrømme fra driften	9.997.299	-3.465
Køb af materielle anlægsaktiver	-43.534.370	-1.340
Køb af værdipapirer og kapitalandele	0	-612
Salg af værdipapirer og kapitalandele	6.010.994	5.363
Modtaget udbytte	1.750.000	0
Udlån	-5.650.724	0
Pengestrømme fra investeringer	-41.424.100	3.411
Betalt udbytte	0	-725
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-361.278	-1.690
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	27.646.053	-67
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	3.890.152	3.760
Pengestrømme fra finansiering	31.174.927	1.278
Årets samlede pengestrømme	-251.874	1.224
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	2.506.472	1.282
Likvide beholdninger ved årets slutning	2.254.598	2.506
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	2.254.598	2.506
I alt	2.254.598	2.506

1. Oplysninger om fortsat drift

Koncernen har realiseret et underskud i 2023 på t.DKK -33.901 og egenkapitalen er reduceret til t.DKK 12.724 pr. 31.12.23. Koncernens kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver og koncernens økonomiske udvikling indikerer usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Af koncernens kortfristede gældsforpligtelser udgør t.DKK 40.232 gæld til koncernens kreditorer, hvor ledelsen er i forhandling omkring afvikling af gælden over de kommende år. Med baggrund i de foreløbige forhandlinger er det ledelsens forventning, at koncernen får etableret en afdragsaftale.

Koncernen har efter regnskabsårets afslutning iværksat en restrukturering af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som forventes at generere positive pengestrømme for koncernen på ca. t.DKK 40-50.000. Restruktureringen vil styrke koncernens kapitalberedskab og dermed understøtte koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at restruktureringen sammen med koncernens eksisterende kreditfaciliteter er tilstrækkelig til, at gennemføre de planlagte aktiviteter i det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Koncernen måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 29.118 pr. 31.12.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger, normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 19 "Oplysninger om dagsværdi".

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat t.DKK	Afkastkrav				
	4,50%	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%
1.500	33.360	30.027	27.300	25.027	23.104
1.550	34.471	31.027	28.209	25.860	23.873
1.600	35.583	32.027	29.118	26.694	24.642
1.650	36.694	33.027	30.027	27.527	25.412
1.700	37.805	34.027	30.936	28.360	26.181

3. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har koncernen iværksat en restrukturering af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som forventes at generere positive pengestrømme for koncernen på ca. t.DKK 40-50.000. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

4. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed
		2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK
Indtægter ved driftstabserstatning	Andre driftsindtægter	-350.572	400	0
Offentlige tilskud	Andre driftsindtægter	-888.304	11.273	0
Gældseftergivelse	Andre driftsindtægter	0	2.784	0
Nedskrivning af tilgodehavender hos associerede virksomheder	Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.640.000	0	0
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	-234.223	0	0
		0	0	0
Gevinst, låneomlægning	Finansielle indtægter	0	1.319	0
Indtægter ved erstatning	Andre driftsindtægter	-6.710.348	0	0
I alt		-13.823.447	15.776	0

	Koncern		Modervirksomhed
	2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK

5. Personaleomkostninger

Lønninger	39.771.488	32.415	0
Pensioner	2.161.864	1.543	0
Andre omkostninger til social sikring	367.467	330	0
Andre personaleomkostninger	1.107.465	715	0
I alt	43.408.284	35.003	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	117	88	0
Vederlag til ledelsen:			
Vederlag til bestyrelse	606.420	30.000	0

6. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-52.189.659
I alt	0	0	-52.189.659

7. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	604.882	72	0
I alt	604.882	72	0

	Koncern		Modervirksomhed
	2023 DKK	2022 t.DKK	2023 DKK

8. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra associerede virksomheder	254.428	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	2.239.265	954	0
Valutakurstab	2.399.566	3.102	0
Øvrige finansielle omkostninger	71.071	151	0
I alt	4.964.330	4.207	0

9. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.430.350	-1.866	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	725	0
Overført resultat	-31.470.236	-4.372	-52.207.925
I alt	-33.900.586	-5.513	-52.207.925

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.23	1.685.254
Kostpris pr. 31.12.23	1.685.254
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-1.629.336
Afskrivninger i året	-51.172
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-1.680.508
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	4.746

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	20.898.170	1.913.837	16.626.252
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	-79.588	-641.298
Tilgang i året	418.100	3.229.213	39.887.057
Afgang i året	0	-491.966	-814.970
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	1.270.714	-1.270.714
Kostpris pr. 31.12.23	21.316.270	5.842.210	53.786.327
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-4.108.231	-646.314	-5.481.067
Afskrivninger i året	0	-445.300	-4.001.195
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	289.260	783.454
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-4.108.231	-802.354	-8.698.808
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	11.910.061	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	11.910.061	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	29.118.100	5.039.856	45.087.519

12. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	0	33.776.458	1.808.751
Afgang i året	0	0	-1.808.750
Kostpris pr. 31.12.23	0	33.776.458	1
Opskrivninger pr. 01.01.23	0	13.761.092	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	604.882	0
Udbytte relateret til kapitalandele	0	-1.750.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	0	12.615.974	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	3.623.890	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	3.623.890	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	0	0	-1.100.142
Dagsværdireguleringer i året	0	0	1.158.779
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	0	1.788.788
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	0	0	1.847.425
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	50.016.322	1.847.426
Modervirksomhed:			
Tilgang i året	71.744.545	0	0
Kostpris pr. 31.12.23	71.744.545	0	0
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	910.748	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-52.189.659	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	-51.278.911	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	20.465.634	0	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Hotel Holding ApS, Høje Taastrup	100%
PHS Ejendomme ApS, Høje Taastrup	100%
Ishøj Hotel Ejendom ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hospitality A/S, Tårnby	100%
Core M Copenhagen ApS, Tårnby	100%
Core Hotel Dan ApS, Tårnby	100%
Core Hotel Redmolen ApS, Tårnby	100%
Core Hotel Bergen AS, Bergen (Norge)	100%
Core Hotel Tromsø AS, Tromsø (Norge)	100%
Associerede virksomheder:	
Made Ndr Frihavns­gade ApS, Høje Taastrup	20%
Made Nordic A/S, Høje Taastrup	33%
Made by Made ApS, Høje Taastrup	40%
Zleep Hotels A/S, Høje Taastrup	49%
K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel, Høje Taastrup	33%
Komplementarselskabet Copenhagen Airport Hotel ApS, Høje Taastrup	33%
Zleep Hotel Copenhagen Airport ApS, Høje Taastrup	33%
Hotel Niels Juel Ejendom A/S, Køge	25%

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos asso- cierede virk- somheder	Deposita	Andre tilgode- havender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.23	0	0	85.225
Tilgang i året	5.510.724	194.336	982.715
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	690.578	0	0
Kostpris pr. 31.12.23	6.201.302	194.336	1.067.940
Nedskrivninger i året	-5.500.000	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.23	-5.500.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	701.302	194.336	1.067.940

14. Varebeholdninger

Af varer under fremstilling udgør t.DKK 8.317 afholdte omkostninger i forbindelse med etablering af hoteller (2022: t.DKK 3.992). Af fremstillede varer og handelsvarer udgør t.DKK 1.384 afholdte omkostninger vedrørende etablerede hoteller (2022: t.DKK 0).

15. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 12.052.991, som er deponeret til sikkerhed for Core Hotel Bergen AS' forpligtelser overfor kreditor.

Endvidere omfatter likvide beholdninger bankindeståender på DKK 424.058, som omfatter særlige skattekonti for de norske selskaber, Core Hotel Bergen AS og Core Hotel Tromsø AS.

16. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalklasse A	15.000	15.000
Kapitalklasse B	25.000	25.000
Kapitalklasse C	10.000	10.000
I alt		50.000

	Koncern		Modervir ksomhed
	31.12.23 DKK	31.12.22 t.DKK	31.12.23 DKK

17. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.23	6.379.741	9.248	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-3.939.023	-2.868	0
Udskudt skat pr. 31.12.23	2.440.718	6.380	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	-10.758.914	0	0
Hensættelser til udskudt skat	13.199.632	6.380	0
I alt	2.440.718	6.380	0

Selskabet har pr. 31.12.23 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 10.759, som primært kan henføres til fremførte skattemæssige underskud. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.

18. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.23 DKK	Gæld i alt 31.12.22 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	375.352	5.988.095	7.940.971	8.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	0	3.887
Gæld til associerede virksomheder	0	0	8.911.392	5.021
Anden gæld	0	0	682.899	8.979
I alt	375.352	5.988.095	17.535.262	26.189

19. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Koncern:	
Dagsværdi pr. 31.12.23	29.118.100
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Koncernens investeringsejendomme består én ejendom, hvoraf hovedparten af ejendommen er indrettet til hoteldrift. Ejendommen er beliggende i Ishøj.

Koncernen anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat før renter og afskrivninger på t.DKK 1.600 og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.729. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i dens nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

20. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået kontrakter med en restløbetid på mellem 2-240 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 524.411

Koncernen har herudover indgået huslejekontrakter med en restløbetid på 302 måneder. Huslejen er omsætningsbaseret. Ved samme aktivitet som i 2023 udgør forpligtelsen i alt på t.DKK 547.824.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor associerede virksomheders kreditinstitutter for betalingsgarantier og gæld. På balancedagen udgør betalingsgarantierne t.DKK 3.648 og gælden udgør t.DKK 27.147.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 6.779. Koncernen har indbetalt t.DKK 1.726 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 5.053.

Koncernen har indgået franchiseaftale vedrørende anvendelse af varemærket "Moxy" med en restløbetid på 5 måneder. På balancedagen udgør forpligtelsen i alt t.DKK 600.

Koncernen er som franchisetager i Marriott forpligtet i henhold til kontrakter med franchisegiver. Aftalerne har en restløbetid på 240 måneder.

Koncernen er part i en retssag. Det er ledelsens vurdering at denne ikke vil få væsentlig negativ indflydelse på koncernens finansielle stilling

20. Eventualforpligtelser - fortsat -

Modervirksomhed:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders kreditinstitutter for gæld. På balancedagen udgør gælden t.DKK 20.882.

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.941 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 29.118.

Koncernen har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 20.882 udstedt ejerpantebrev på t.DKK 3.000 med pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 29.118.

Til sikkerhed for koncernen gæld til kreditinstitutter på t.DKK 5.652 er der givet virksomhedspant på t.DKK 6.000 omfattende immaterielle rettigheder, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdning samt tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattende aktiver udgør t.DKK 26.987. Herudover er der givet virksomhedspant på t.DKK 10.000 i ovenstående aktiver, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 58.

Til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 20.882 er der givet transport i andre tilgodehavender, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.034.

Til sikkerhed for koncernen gæld til kreditinstitutter på t.DKK 5.652 er der givet virksomhedspant på t.DKK 28.000 omfattende andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattende aktiver udgør t.DKK 25.453.

Til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 20.882 er der givet transport i andre tilgodehavender. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 3.351.

22. Nærtstående parter

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 5. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	t.DKK

23. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4.497.656	3.413
Andre driftsomkostninger	234.223	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-604.882	-72
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-1.138.817	0
Finansielle indtægter	-725.708	-1.587
Nedskrivning af finansielle aktiver	5.640.000	0
Finansielle omkostninger	4.964.330	4.206
Skat af årets resultat	-4.792.898	-2.219
Øvrige reguleringer	18	25
I alt	8.073.922	3.766

24. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis for koncernen er uændret i forhold til foregående år.

Der er ikke angivet sammenligningstal for modervirksomheden, da der er tale om modervirksomhedens første regnskabsår.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Koncernen har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Indtægter ved erstatning

Koncernen har foretaget revurdering af indtægter ved erstatning vedrørende en verserende retssag.

Koncernen har tidligere år indtægtsført den beløbsmæssige værdi af afholdte omkostninger til en retssag med ca. t.DKK 6.710, da ledelsen vurderede det overvejende sandsynligt, at disse omkostninger ville blive godtgjort af tredjepart. Som følge af afgørelse af sagen, hvor koncernen ikke er blevet tilkendt godtgørelse for de afholdte omkostninger, har koncernen tilbageført indtægter ved erstatning af de afholdte omkostninger i regnskabsåret 2023, hvilket har påvirket årets resultat negativt med t.DKK 6.710 samt t.DKK 1.283 i yderligere omkostninger, i alt t.DKK 7.993. Selskabet har anket afgørelsen og det er ledelsens vurdering, at det er mest sandsynligt, at koncernen får medhold i den forestående retssag.

Ændringen har en negativ påvirkning på resultatet for 2023 med t.DKK 7.993. Pr. 31.12.23 reduceres egenkapitalen med t.DKK 7.993, og balancesummen reduceres med t.DKK 6.710 som følge af det ændrede skøn.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling**

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter årets reguleringer af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, herunder nedskrivninger på lagerbeholdninger af færdigvarer og varer under fremstilling i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	3	0%
Indretning af lejede lokaler	7	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7	0-90%

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter beholdninger af varer samt afholdte omkostninger i forbindelse med etablering af hoteller indtil disse er klar til brug. Afholdte omkostninger vedrørende varer under fremstilling overføres til den relevante aktivkategori, når hotellet er klar til brug, og driftsføres over 2 år.

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for etablering af hoteller, indregnet under fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling, opgøres som værdien af direkte medgåede eksterne omkostninger og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i moder-virksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for TopHotel Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidigheidsprincippet).

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstæn-dige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursregulerin-ger. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skat-tepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskriv-ningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-skillige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrø-rende selskabets lejemål.

24. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.