

**Købæk Strand Conferencecenter A/S**

**Årsrapport for 2015**

CVR.nr.: 56 18 59 17

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 1. marts 2016

Som dirigent:

John Vagn Nielsen

## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om selskabet	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## Oplysninger om selskabet

Kobæk Strand Konferencecenter A/S  
Kobækvej 85  
4230 Skælskør

Telefon 58 19 45 15  
Telefax 58 19 01 15  
Hjemmeside [www.kobaek-strand.dk](http://www.kobaek-strand.dk)  
E-mail [mail@kobaek-strand.dk](mailto:mail@kobaek-strand.dk)

CVR nr. 56 18 59 17  
Regnskabsår 1. januar – 31. december  
Hjemsted Slagelse

### Bestyrelse

Flemming Høyer, formand  
Lone Clausen, næstformand  
Solveig Ørteby  
Lars Broberg  
Kenneth Sejlø Andersen

### Direktion

Lone Vølding, direktør

### Revision

Revisionsinstituttet  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
2630 Tåstrup

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for Kobæk Strand Conferencecenter A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 1. marts 2016

## Direktion

Lone Vølding

## Bestyrelse

Flemming Høyer  
*formand*

Lone Clausen  
*næstformand*

Solveig Ørteby

Lars Broberg

Kenneth Sejlø Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kobæk Strand Conferencecenter A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kobæk Strand Conferencecenter A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. marts 2016

### **Revisionsinstituttet**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Martin Sørensen

*statsautoriseret revisor*

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er drift af Kobæk Strand Conferencecenter A/S. Kerneforretningen er kursus- og conferenceaktiviteter. Derudover afholdes dagsmøder, hoteldrift, selskaber og weekendophold.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kobæk Strand – Møder og Konferencer i 1. række har i 2015 tiltrukket mange nye kundesegmenter og formået at fastholde de loyale kunder, selvom markedet har været presset. Selskabet har fulgt den udarbejdede forretningsplan fra 2011, og dette har resulteret i et tilfredsstillende resultat, som afspejler vækst og nytænkning.

Kobæk Strand – Selskaber i 1. række - har en væsentlig vækst i 2015, fordi centret tilbyder en god vare til en god pris og forplejning, som kunderne kan lide.

Salgsindsatsen har i årets løb været særdeles målrettet og aggressiv som i de foregående år. Denne indsats vil fortsætte de kommende år.

Årets tilfredsstillende resultat udviser et overskud på kr. 675.435 efter afskrivninger på bygninger og inventar mv. med i alt kr. 1.724.973.

Centret har i årets løb igangsat forbedringer i konferencelokaler og restaurant, herunder nye tidssvarende projektorer og tekniske hjælpemidler, som er brugervenlige. Restauranten er ligeledes blevet istandsat og fællesarealer mv., er kontinuerligt vedligeholdt, således at centret fremstår i fremtidssikret stand. Centret er nu frontløber på konferencemarkedet og kan levere tjenesteydelser, som medvirker til, at centrets kunder opnår deres resultater, når de har gæstet Kobæk Strand Conferencecenter.

Der fokuseres kontinuerligt på leverandørindkøb efter princippet – ”bedste vare til bedste pris”, sammenholdt med struktureret omkostning og ressourcestyring.

Ledelsen glæder sig over, at resultatet er tilfredsstillende, således at medarbejdernes job på Kobæk Strand kan fastholdes og kunderne møder de samme medarbejdere, når de besøger os. Dette har stor betydning og giver tryghed for kunderne. Endvidere har centret bemanning om natten, som kan servicere og give tryghed til gæsterne.

Nytænkning og produktudvikling har haft fokus i årets løb, ligesom evnen til at udnytte ressourcerne har været i højsædet for derved at sikre, at nuværende og potentielle kunder finder Kobæk Strand attraktiv, både på kvalitet og pris. Medarbejdersammensætningen har haft stor betydning for selskabets resultat, da medarbejderstyrken forstår vigtigheden af individuel personlig service. Hele holdet på Kobæk Strand møder kunderne i øjenhøjde og er uformelle i omgangstonen, hvilket modtages meget positivt og bidrager i selskabets mersalg og til at kunderne kommer igen og igen.

### **Ansvarlighed**

Selskabets indsatser og resultater på ansvarlighedsområdet har givet gode resultater.

Selskabet har besluttet at udvise CSR adfærd og indgår derfor i et samarbejde med Slagelse Kommune og Jobcenter, hvor virksomheden tager imod medarbejdere fra f.eks. integrationsenheden, medarbejdere som har været på kontanthjælp i en længere periode, eller har et lettere handicap, og derfor skal i arbejdsprøvning. Samarbejdet, der er værdifuldt for den enkelte person, har ligeledes positiv betydning for selskabet, således at selskabet har en mangfoldighed i medarbejdersammensætningen. Endvidere afspejler denne adfærd, måden vi selv ønsker at blive behandlet på, såfremt behovet for dette måtte opstå. Indsatsen har endvidere resulteret i fastansættelser efter jobprøvningsforløbet. Centret bidrager aktivt til, at der uddannes kvalificeret personale til branchen. Vi tager herved ansvar for at sikre fremtidig kvalificeret arbejdskraft.

### **Konkurrence**

Kobæk Strand glæder sig over at kunne fastholde loyale kunder og tilgang af nye kunder. Centret er en så aktiv spiller på markedet, fordi der tilbydes høj kapacitet, unikt værtskab og arrangementer i 1. række. Dette har stor betydning i kundernes valg af faciliteter til afholdelse af deres konference.

Kobæk Strand har en unik beliggenhed med egen strandgrund direkte til Storebælts vandkant og har formået at selektere og tiltrække segmenter, som finder Kobæk Strand velegnet til netop deres arrangementer, hvor lys, luft og hav, møder og konferencer i 1. række, har været et parameter, der vægter højt i deres valg af kursusfaciliteter. Centret har som en del af forretningsplanen fået etableret et natur fitness område og mødefaciliteter udendørs, som værdsættes af kunderne. Ydermere arbejdes der efter "service profit chain" teorien, der fører til vækst og overskud i servicevirksomheder. Denne teori tilgodeser kundernes ønsker og behov, som derved harmonerer med prisen, således oplever centrets loyale og nye kunder en stor fleksibilitet og evne til at være en samarbejdspartner, frem for et kunde/leverandørforhold. Kunderne opnår de resultater med konferencen, som har været målsætningen og tæt relation styrkes. Denne holdning og indstilling vil præge centrets adfærd i fremtiden.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

### **Forventninger til den fremtidige udvikling**

Kobæk Strands kerneforretning er kurser og konferencer og markedets kunder har stor omkostningsfokusering, der medfører, at udbud og efterspørgsel regulerer markedet. På trods af dette og som følge af, at der samtidig udvises rettidig omhu, forventer centret vækst i både omsætning og indtjening de kommende år. Ressource, omkostningsstyring, trivsel og medarbejdertilfredshed, har ligeledes høj prioritet fremadrettet.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Kobæk Strand Conferencecenter A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til- eller fraflyde selskabet, og aktivets 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 eksisterede på balancedagen.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug, omkostninger og ejendomsdrift.

### Nettoomsætning

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest samt gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skatter, herunder udskudt skat

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

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

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker systematisk og konsekvent på grundlag regelmæssige, uafhængige vurderinger af værdien. Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

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

	Brugstid år	Restværdi %
Bygninger	10-50	25-50
Produktionsanlæg og maskiner	15	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-20 år	0

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

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgræsningspost**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Prioritetsgæld for obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	61.302.041	62.422
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.152.835	3.458
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>64.454.876</b>	<b>65.880</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>64.454.876</b>	<b>65.880</b>
Fremstillede varer og handelsbeholdninger	210.742	183
<b>Varebeholdning</b>	<b>210.742</b>	<b>183</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	681.547	144
Andre tilgodehavender	103.900	177
Periodeafgrænsningsposter	397.105	280
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.182.552</b>	<b>601</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10.056.388</b>	<b>8.421</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>11.449.682</b>	<b>9.205</b>
<b>Aktiver</b>	<b>75.904.558</b>	<b>75.085</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Passiver</b>		
5 Virksomhedskapital	54.000.000	54.000
Øvrige reserver	53.210	53
Overført resultat	5.118.758	4.444
<b>Egenkapital</b>	<b>59.171.968</b>	<b>58.497</b>
Gæld til realkreditinstitut	5.305.100	5.621
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.530.000	6.400
Gæld til associerede virksomheder	1.400.000	1.400
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.235.100</b>	<b>13.421</b>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.387.371	314
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.686.315	1.458
Anden gæld	1.253.795	1.298
Periodeafgrænsningsposter	170.009	97
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.497.490</b>	<b>3.167</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>16.732.590</b>	<b>16.588</b>
<b>Passiver</b>	<b>75.904.558</b>	<b>75.085</b>
7 Eventualposter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

## Egenkapitaloppgørelse for 2015

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Øvrige reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	54.000.000	53.210	4.443.323	58.496.533
Årets resultat	0	0	675.435	675.435
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>54.000.000</b>	<b>53.210</b>	<b>5.118.758</b>	<b>59.171.968</b>

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Note 1. Personalemkostninger</b>		
Løn og gager	8.667.698	8.366
Pensioner	939.046	892
Andre omkostninger til social sikring	179.315	242
	<b>9.786.059</b>	<b>9.500</b>
<b>Note 2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.726.573	1.700
Tab og gevinst ved afgang af materielle anlægsaktiver	-1.600	-5
	<b>1.724.973</b>	<b>1.695</b>
<b>Note 3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	178.000	192
Andre finansielle omkostninger	159.536	162
	<b>337.536</b>	<b>354</b>
<b>Note 4. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg</b>
Kostpris primo	89.883.358	14.393.449
Tilgang	0	301.456
Afgang	0	-117.530
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>89.883.358</b>	<b>14.577.375</b>
Af- og nedskrivninger primo	27.461.773	10.935.041
Årets afskrivninger	1.119.544	607.029
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-117.530
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>28.581.317</b>	<b>11.424.540</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>61.302.041</b>	<b>3.152.835</b>



	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
<b>Note 5. Virksomhedskapital</b>		
Ordinære aktier, 108 stk.	500.000	54.000.000

**Note 6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Afdrag 2015 kr.	Gæld pr. 31/12 2015 kr.	Afdrag 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	313.705	5.643.437	317.371	4.021.151
Gæld til tilknyttet selskab	800.000	5.600.000	1.070.000	3.120.000
Gæld til associerede selskab	0	1.400.000	0	1.015.000
	<b>1.113.705</b>	<b>12.643.437</b>	<b>1.387.371</b>	<b>8.156.151</b>

**Note 7. Eventualposter****Eventualaktiv**

Selskabet har skattemæssige netto underskud til fremførsel for i alt t.kr. 12.518. Den skattemæssige værdi udgør maksimalt t.kr. 2.754.

**Operationel leasing**

Selskabet har indgået en operationel leasingaftale. Løbetiden andrager 60 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 69 årligt. Restløbetid udgør pr. 31. december 2015 54 mdr., i alt t.kr. 311.

**Note 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld er deponeret henholdsvis ejerpantebrev nom. t.kr. 3.645 og realkreditpantebrev nom. 6.035 i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 61.302.

**Note 9. Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Finansforbundet, Applebys Plads 5, 1411 København K

Forsikringsforbundet, Fondenes Hus, Otto Mønsteds Gade 5, 1571 København V