

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

www.grantthornton.dk

Hotel Udsigten Marstal ApS

Søndergade 8A, 4130 Viby Sjælland

CVR-nr. 82 50 75 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

Arthur Højgaard Nielsen
Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hotel Udsigten Marstal ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 18. juni 2024

Direktion

Arthur Højgaard Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Hotel Udsigten Marstal ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hotel Udsigten Marstal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby Sj., den 18. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Bay

statsautoriseret revisor
mne45866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hotel Udsigten Marstal ApS Søndergade 8A 4130 Viby Sjælland
	CVR-nr.: 82 50 75 15
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Arthur Højgaard Nielsen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.
Modervirksomhed	AH Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer, ejendomme, køb og salg af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.710.483 mod 1.059.849 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -593.761 mod -85.764 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i året modtaget koncerntilskud fra moderselskabet på t.kr. 1.500. Egenkapitalen er dermed reetableret. Koncerntilskuddet har øget selskabets overførte resultat og tilsvarende nedbragt gælden til moderselskabet. Selskabet har fortsat en stram likviditet, som forventes sikret af moderselskabet. Årsrapporten aflægges derfor efter princippet for forsæt drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hotel Udsigten Marstal ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt modtagne lønrefusioner.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.710.483	1.059.849
2 Personaleomkostninger	-1.692.496	-818.791
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-250.997	-184.239
Driftsresultat	-233.010	56.819
Andre finansielle indtægter	0	14.702
3 Øvrige finansielle omkostninger	-439.406	-210.525
Resultat før skat	-672.416	-139.004
Skat af årets resultat	78.655	53.240
Årets resultat	-593.761	-85.764
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-593.761	-85.764
Disponeret i alt	-593.761	-85.764

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	110.000	150.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>110.000</u>	<u>150.000</u>
5 Grunde og bygninger	6.842.609	4.265.333
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	423.247	313.500
7 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	61.500	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.327.356</u>	<u>4.578.833</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.437.356</u>	<u>4.728.833</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	10.000	0
Varebeholdninger i alt	<u>10.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	116	15.981
Andre tilgodehavender	47.159	0
Periodeafgrænsningsposter	13.428	21.284
Tilgodehavender i alt	<u>60.703</u>	<u>37.265</u>
Likvide beholdninger	67.667	31.401
Omsætningsaktiver i alt	<u>138.370</u>	<u>68.666</u>
Aktiver i alt	<u>7.575.726</u>	<u>4.797.499</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-49.412	-955.651
	Egenkapital i alt	<u>450.588</u>	<u>-455.651</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	2.299.982	0
9	Anden gæld	3.000.000	3.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.299.982</u>	<u>3.000.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	40.018	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.420	34.954
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.499.365	2.066.767
	Anden gæld	212.353	151.429
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.825.156</u>	<u>2.253.150</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.125.138</u>	<u>5.253.150</u>
	Passiver i alt	<u>7.575.726</u>	<u>4.797.499</u>
1	Forudsætning for fortsat drift		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	-955.651	-455.651
Årets overførte overskud eller underskud	0	-593.761	-593.761
Koncerntilskud	0	1.500.000	1.500.000
	500.000	-49.412	450.588

Noter

1. Forudsætning for fortsat drift

Selskabet har i året modtaget koncerntilskud fra moderselskabet på t.kr. 1.500. Egenkapitalen er dermed reetableret. Koncerntilskuddet har øget selskabets overførte resultat og tilsvarende nedbragt gælden til moderselskabet. Selskabet har fortsat en stram likviditet, som forventes sikret af moderselskabet. Årsrapporten aflægges derfor efter princippet for fortsat drift.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	1.492.693	728.846
Pensioner	170.269	82.640
Andre omkostninger til social sikring	29.534	7.305
	<u>1.692.496</u>	<u>818.791</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>2</u>
--	----------	----------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	179.010	88.097
Andre finansielle omkostninger	260.396	122.428
	<u>439.406</u>	<u>210.525</u>

4. Goodwill

Kostpris 1. januar 2023	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-50.000	-10.000
Årets afskrivninger	<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-90.000</u>	<u>-50.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>110.000</u>	<u>150.000</u>

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	4.339.500	3.708.350
Tilgang i årets løb	2.683.190	631.150
Kostpris 31. december 2023	7.022.690	4.339.500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-74.167	-13.528
Årets afskrivninger	-105.914	-60.639
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-180.081	-74.167
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	6.842.609	4.265.333
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	418.000	418.000
Tilgang i årets løb	214.830	0
Kostpris 31. december 2023	632.830	418.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-104.500	-20.900
Årets afskrivninger	-105.083	-83.600
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-209.583	-104.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	423.247	313.500
7. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Tilgang i årets løb	61.500	0
Kostpris 31. december 2023	61.500	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	61.500	0
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.340.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-40.018	0
	2.299.982	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.081.189	0

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
9. Anden gæld		
Anden gæld i alt	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.340 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.842 t.kr.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AH Holding ApS, CVR-nr. 15013508, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Arthur Højgaard Nielsen

Direktør og dirigent

Serienummer: 7a0be117-ff25-4cea-9aa9-ed5ac4eaca6c

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-06-19 06:46:41 UTC



Brian Bay

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ee5acbb9-1fd6-4a5d-93c7-668873597b08

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-19 07:20:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**