
KOKKEDAL SLOT ApS

CVR-nr.: 30709993

Grønningen 25
1270 København K

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/04/2023

Claus Vange Mynster
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KOKKEDAL SLOT ApS
Grønningen 25
1270 København K

CVR-nr.: 30709993
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr.: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for KOKKEDAL SLOT ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/04/2023

Direktion

Søren Bjørn Hansen

Christian Bertelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KOKKEDAL SLOT ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KOKKEDAL SLOT ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 selskabets interne kontrol.

-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 regnskabet 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 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

-Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

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

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

København, den 28/04/2023

PRICewaterhouseCOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr.: 33771231
Thomas Wraae Holm, mne30141
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Selskabet besidder et hotel i Kokkedal, som er bortforpagtet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. januar - 31. december 2022 udgør t.kr. 812 mod t.kr. -5.265 i sidste regnskabsperiode. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 48.044 mod t.kr. 47.232 pr. 31. december 2021.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Egenkapitalen er den 31. marts 2023 styrket med t.kr. 5.021 ved et koncerntilskud bestående af kapitalandelene i selskabet Slotshotellet ApS.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommenes drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, transaktioner og kursreguleringer af gældsforpligtelser i fremmed valuta.

Skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBITDA-reglen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

Balance

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til forbedringer på ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Øvrige efterfølgende omkostninger til bl.a. vedligeholdelse, indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen forventes at kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt ved anvendelse af en discounted cash flow model (DCF-model).

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i et detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår. Driftsresultatet fremskrives i en budgetperiode, der fastsættes individuelt for den enkelte ejendom. I fremskrivningen inkluderes effekten af forbedringer og andre forhold, som vurderes at have effekt på dagsværdien i de gældende markedskonditioner. Driftsresultat efter budgetperioden (terminalår) opgøres med udgangspunkt i det sidste år i budgetperioden.

Dagsværdien beregnes ved tilbagediskontering af ejendommens forventede fremtidige pengestrømme til nutidsværdi. Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom efter en konkret vurdering.

Ved vurdering af dagsværdien inddrages aktuelle priser pr. hotelværelse for sammenlignelige hotelejendomme.

Værdireguleringen af investerings ejendomme føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		3.619.663	3.545.477
Eksterne omkostninger		-407.024	-226.219
Ejendomsomkostninger		-1.458.738	-1.529.976
Bruttoresultat		1.753.901	1.789.282
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-7.985.038
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-232.666	-201.560
Andre finansielle omkostninger		-479.877	-454.264
Ordinært resultat før skat		1.041.358	-6.851.580
Skat af årets resultat	1	-229.099	1.586.813
Årets resultat		812.259	-5.264.767
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		812.259	-5.264.767
I alt		812.259	-5.264.767

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		88.500.000	88.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	88.500.000	88.500.000
Anlægsaktiver i alt		88.500.000	88.500.000
Udskudte skatteaktiver		2.778.954	3.374.455
Andre tilgodehavender		2.546	2.681
Periodeafgrænsningsposter		46.501	21.552
Tilgodehavender i alt		2.828.001	3.398.688
Likvide beholdninger		39.617	37.499
Omsætningsaktiver i alt		2.867.618	3.436.187
AKTIVER I ALT		91.367.618	91.936.187

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		47.744.493	46.932.234
Egenkapital i alt		48.044.493	47.232.234
Gæld til realkreditinstitutter		35.076.704	36.955.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	35.076.704	36.955.665
Gæld til realkreditinstitutter		1.908.412	2.015.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.796	50.596
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.077.280	5.299.862
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		219.933	381.920
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.246.421	7.748.288
Gældsforpligtelser i alt		43.323.125	44.703.953
PASSIVER I ALT		91.367.618	91.936.187

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	229.099	-1.507.348
Regulering vedrørende tidligere år	0	-79.465
	229.099	-1.586.813

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	130.699.881
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	130.699.881
Værdiregulering primo	-42.199.881
Årets dagsværdiregulering	0
Værdiregulering ultimo	-42.199.881
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.500.000

Vurdering af investeringsejendommens dagsværdi er fortrinsvist baseret på inddragelse af værdi pr. værelse for sammenlignelige hotelejendomme.

Nøgletal vedrørende selskabets investeringsejendom, som består af et hotel beliggende i Kokkedal:

	I alt
2022	
Ejendomsværdi	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	88.500
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	23.053
Dagsværdiregulering, i alt (t.kr.)	0
Areal m.m.	
Areal erhverv (kvm)	4.946
Antal værelser	59
Markedsværdi pr. værelse (t.kr.)	1.500
2021	
Ejendomsværdi	
Ejendomsværdi, i alt (t.kr.)	88.500
Ejendomsværdi pr. kvm. (kr.)	23.053
Dagsværdiregulering, i alt (t.kr.)	-7.985
Areal m.m.	
Areal erhverv (kvm)	4.946
Antal værelser	59
Markedsværdi pr. værelse (t.kr.)	1.500

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Amortiseret kostpris kr.	Restgæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	36.985.116	37.007.454	1.908.412	27.251.169
	36.985.116	37.007.454	1.908.412	27.251.169

4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Begivenheder efter balancedagen

Egenkapitalen er den 31. marts 2023 styrket med t.kr. 5.021 ved et koncerntilskud bestående af kapitalandelene i selskabet Slotshotellet ApS.

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

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er part i igangværende juridiske tvister, som vurderes at være normale, henset til selskabets aktiviteter. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af tvisterne ikke i væsentligt omfang vil påvirke selskabets finansielle stilling ud over de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 31. december 2022.

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter og kildeskatter

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 88.500.

Selskabet har givet pant på t.kr. 50.000 til sikkerhed for bankgæld i en tilknyttet virksomhed.

7. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Kokkedal Slot ApS indgår i koncernregnskab for M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København cvr. nr. 29 19 40 09.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0