

K/S Snekkersten Hotel & Spa

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 28 69 17 34

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.03.26

Finn Elkjær
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Søborg
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabet

K/S Snekkersten Hotel & Spa
c/o Proark Asset Management I/S
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Telefon: 33 15 74 74
Hjemsted: København
CVR-nr.: 28 69 17 34
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen, formand
Kurt Kim Petersen
Allan Kaae Jacobsen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for K/S Snekkersten Hotel & Spa.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 23. februar 2026

Bestyrelsen

Michael Kaa Andersen
Formand

Kurt Kim Petersen

Allan Kaae Jacobsen

Til ejeren i K/S Snekkersten Hotel & Spa

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Snekkersten Hotel & Spa for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 årsregnskabet". 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 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Søborg, den 23. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29417

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	12.567.169	13.437.902
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	500.000
Resultat af primær drift	13.067.169	13.937.902
2 Finansielle indtægter	2.674.735	863.347
Finansielle omkostninger	-5.179.404	-8.704.229
Årets resultat	10.562.500	6.097.020
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	10.562.500	6.097.020
I alt	10.562.500	6.097.020

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	301.900.000	301.400.000
3 Materielle anlægsaktiver i alt	301.900.000	301.400.000
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	69.059.761	12.938.126
4 Andre tilgodehavender	5.123.562	4.949.572
Finansielle anlægsaktiver i alt	74.183.323	17.887.698
Anlægsaktiver i alt	376.083.323	319.287.698
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	325.681
Tilgodehavender i alt	0	325.681
Likvide beholdninger	3.444	160.434
Omsætningsaktiver i alt	3.444	486.115
Aktiver i alt	376.086.767	319.773.813

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
5 Selskabskapital	1.750.000	1.750.000
Overført resultat	223.560.082	212.997.582
Egenkapital i alt	225.310.082	214.747.582
6 Gæld til realkreditinstitutter	130.882.028	0
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	6.853.723	10.518.606
6 Deposita	8.381.578	8.217.185
Langfristede gældsforpligtelser i alt	146.117.329	18.735.791
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.409.974	84.624.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.775	26.250
Anden gæld	222.607	336.569
Periodeafgrænsningsposter	0	1.302.622
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.659.356	86.290.440
Gældsforpligtelser i alt	150.776.685	105.026.231
Passiver i alt	376.086.767	319.773.813
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		
10 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	1.750.000	212.997.582	214.747.582
Forslag til resultatdisponering	0	10.562.500	10.562.500
Saldo pr. 31.12.25	1.750.000	223.560.082	225.310.082

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendomme beliggende: Nørrevej 80, 3070 Snekkersten, matr. nr. 1E, Borupgaard, Helsingør Jorder.

	2025	2024
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.500.745	548.461
Renteindtægter i øvrigt	173.990	314.886
I alt	2.674.735	863.347

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	125.663.960
Kostpris pr. 31.12.25	125.663.960
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	175.736.040
Dagsværdireguleringer i året	500.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	176.236.040
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	301.900.000

4. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Andre tilgode- havender
Kostpris pr. 01.01.25	12.938.126	4.949.572
Tilgang i året	56.121.635	173.990
Kostpris pr. 31.12.25	69.059.761	5.123.562
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	69.059.761	5.123.562

5. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 60.000, hvoraf t.DKK 1.750 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 58.250, hvoraf t.DKK kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	4.409.974	112.852.334	135.292.002	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	84.624.999
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	6.853.723	10.518.606
Deposita	0	8.217.185	8.381.578	8.217.185
I alt	4.409.974	121.069.519	150.527.303	103.360.790

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	301.900.000	301.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	500.000	500.000

Selskabet anvender en DCF model til fastsættelse af dagsværdien for investerings-
ejendommen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og
villige parter på arms længde vilkår op balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører
væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer
forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder
eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet
forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være
væsentlige.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet driftsresultat og et afkastkrav på 5,50
%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder,
vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.
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 den nuværende
vedligeholdelsesstand.

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

Følsomhedsanalyse af værdiberegningen:

En ændring af afkastprocenten med 0,25% vil regulere værdien af investeringsejendommen
med t.DKK -15.110. En ændring på -0,25% af afkastprocenten vil regulere værdien med t.DKK
16.524.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 135.292 er der givet pant i grunde og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 301.900 .

9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden FamKaa Invest ApS, København.

	2025	2024
--	------	------

10. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

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.

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Virksomhedskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som virksomhedskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til virksomhedskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt virksomhedskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.