

# AALBÆK BADEHOTEL A/S

Skagensvej 42, 9982 Ålbæk  
CVR-nr.: 35 38 18 05

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 31. marts 2026

---

Tue Svalholm Beck

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rimmens Alle 89  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 20 76 00  
Frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet</a>	5-6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AALBÆK BADEHOTEL A/S Skagensvej 42 9982 Ålbæk  CVR-nr.: 35 38 18 05 Stiftet: 19. juni 2013 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karina Grosen Boldsen, formand Ulla Mosich Tue Svalholm Beck John Guldhammer Olesen Jørgen Brix Kronborg
<b>Direktion</b>	Ulla Mosich
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 1620 København V  Spar Nord Bank A/S Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for AALBÆK BADEHOTEL A/S.

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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 31. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Ulla Mosich

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Karina Grosen Boldsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Ulla Mosich

\_\_\_\_\_  
Tue Svalholm Beck

\_\_\_\_\_  
John Gulddammer Olesen

\_\_\_\_\_  
Jørgen Brix Kronborg

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i AALBÆK BADEHOTEL A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AALBÆK BADEHOTEL A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 fejlinformation, 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Frederikshavn, den 31. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24638

AALBÆK BADEHOTEL A/S | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

6

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.576.874</b>	<b>9.876.102</b>
Personaleomkostninger	1	-8.660.074	-7.847.688
Af- og nedskrivninger		-429.688	-423.436
Andre driftsomkostninger		0	-67.685
<b>Driftsresultat</b>		<b>487.112</b>	<b>1.537.293</b>
Andre finansielle indtægter	2	64.176	12.153
Andre finansielle omkostninger		-395.026	-463.710
<b>Resultat før skat</b>		<b>156.262</b>	<b>1.085.736</b>
Skat af årets resultat	3	-34.538	-99.757
<b>Årets resultat</b>		<b>121.724</b>	<b>985.979</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		121.724	985.979
<b>I alt</b>		<b>121.724</b>	<b>985.979</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		22.553.940	22.516.091
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		447.646	549.144
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>23.001.586</b>	<b>23.065.235</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.001.586</b>	<b>23.065.235</b>
Råvarer og hjælpematerialer		128.019	155.186
<b>Varebeholdninger</b>		<b>128.019</b>	<b>155.186</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		224.651	437.936
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		132.837	119.602
Andre tilgodehavender		81.056	151.021
Periodeafgrænsningsposter		97.594	70.574
<b>Tilgodehavender</b>		<b>536.138</b>	<b>779.133</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	42.795	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>42.795</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		107.018	96.434
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>813.970</b>	<b>1.030.753</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.815.556</b>	<b>24.095.988</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud		10.570.956	10.449.232
<b>Egenkapital</b>		<b>11.570.956</b>	<b>11.449.232</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.752.454	3.717.916
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.752.454</b>	<b>3.717.916</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.938.577	5.142.761
Feriepengeindefrysning		312.354	306.229
Periodeafgrænsningsposter		400.000	425.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.650.931</b>	<b>5.873.990</b>
Gæld til realkreditinstitutter		206.517	197.846
Gæld til pengeinstitutter		633.927	1.062.773
Leverandører af varer og tjenesteydelser		470.710	536.213
Anden gæld		1.505.061	1.233.018
Periodeafgrænsningsposter		25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.841.215</b>	<b>3.054.850</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.492.146</b>	<b>8.928.840</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.815.556</b>	<b>24.095.988</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	10.449.232	11.449.232
Forslag til resultatdisponering		121.724	121.724
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>1.000.000</b>	<b>10.570.956</b>	<b>11.570.956</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	20	20
Løn og gager	7.489.693	6.936.283
Pensioner	793.989	613.955
Andre omkostninger til social sikring	250.539	203.920
Andre personaleomkostninger	125.853	93.530
	<b>8.660.074</b>	<b>7.847.688</b>

<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.248	7.824
Finansielle indtægter i øvrigt	56.928	4.329
	<b>64.176</b>	<b>12.153</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	34.538	99.757
	<b>34.538</b>	<b>99.757</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025	25.363.191	3.913.762
Tilgang	391.039	0
Afgang	0	-160.000
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>25.754.230</b>	<b>3.753.762</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	2.847.100	3.364.618
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-160.000
Årets afskrivninger	353.190	101.498
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>	<b>3.200.290</b>	<b>3.306.116</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>22.553.940</b>	<b>447.646</b>

## 5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2025	42.795

## Noter

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.145.094	206.517	4.079.337	5.340.607
Feriepengeindefrysning	312.354	0	0	306.229
Periodeafgrænsningsposter	425.000	25.000	0	450.000
	<b>5.882.448</b>	<b>231.517</b>	<b>4.079.337</b>	<b>6.096.836</b>

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MOSICH HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er der afgivet følgende pant-sætninger:

	Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr.	Pantets nom. værdi eller restgæld tkr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld: Ejerpantebreve i grunde og bygninger, nom. 5.714.000	19.459	5.206

### 9 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive restaurationsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AALB/EK BADEHOTEL A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.