



Color Hotel

SKAGEN



Color Hotel Skagen A/S

Gl. Landevej 39
9990 Skagen
CVR-nr. 16335347

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 28.04.2026

Hanne Rikke Gandrup

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Color Hotel Skagen A/S
Gl. Landevej 39
9990 Skagen

CVR-nr.: 16335347
Hjemsted: Frederikshavn
Regnskabsår: 01.01.2025 - 31.12.2025

Bestyrelse

Trond Hans Kleivdal, formand
Mette Krabberød
Thomas Gudbjerg
Marianne Lee Borchgrevink

Direktion

Hanne Rikke Gandrup, adm.dir

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionpartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Color Hotel Skagen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 28.04.2026

Direktion

Hanne Rikke Gandrup

Adm. Direktør

Bestyrelse

Trond Hans Kleivdal

formand

Mette Krabberød

Thomas Gudbjerg

Marianne Lee Borchgrevink

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Color Hotel Skagen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Color Hotel Skagen A/S for regnskabsåret 01.01.2025 – 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 – 31.12.2025 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 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 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Aalborg, den 28.04.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Mikkel Hede Olsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47791

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive hotel og anden dermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Forholdet mellem den danske og norske valutakurs påvirker også dette års aktivitet negativt volumen er ikke på niveau med tidligere år, det er stadig norske virksomheder og gruppemarkeder der er tilbageholdende, men heldigvis med fremgang i andet halvår 2025.

Som omtalt i ledelsesberetningen 2024 igangsatte vi et stort byggeprojekt. I september 2024 påbegyndte vi nedrivning af 24 hotellejligheder, der var meget utidssvarende. Der er i stedet opført 32 moderne, velindrettede energirigtige hotelværelser beliggende med en fantastisk udsigt til hede arealet ved hotellet. Byggeriet stod færdig ultimo maj 2025.

Byggeprocessen medførte nedgang i overnatningskapaciteten på over 25 – 30 % grundet både nedrivning af lejligheder, men også midlertidige nedlukninger i tilstødende bygninger grundet støjgener fra byggeriet.

Vi står stolt i dag med 157 værelser, hvoraf 32 er helt nybyggede. Det nye byggeri er blevet modtaget med begejstring af vores gæster og vi kunne i 2. halvår af 2025 se en positiv fremgang i såvel gæstetal som omsætning.

Årets resultat før skat udgør et underskud på 453 t.kr. og efter skat et underskud på 359 t.kr. hvilket anses for værende tilfredsstillende set i lyset af de ekstraordinære driftsomkostninger der er relateret til byggeri og de tiltag vi har gjort for at sikre den fremtidige drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste/-tab		27.397.858	25.972.003
Personaleomkostninger	1	(22.051.010)	(21.962.668)
Af- og nedskrivninger		(5.152.125)	(4.134.799)
Andre driftsindtægter	2	550.408	777.687
Andre driftsomkostninger	3	0	(438.180)
Driftsresultat		745.131	214.043
Andre finansielle indtægter	4	80.815	1.184.141
Andre finansielle omkostninger	5	(1.279.589)	(1.076.302)
Resultat før skat		(453.644)	321.882
Skat af årets resultat	6	94.388	(78.765)
Årets resultat		(359.256)	243.117
Overført resultat		(359.256)	243.117
Resultatdisponering		(359.256)	243.117

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		58.226.606	29.359.025
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.929.082	8.686.802
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	19.679.421
Materielle aktiver	7	72.155.689	57.725.248
Anlægsaktiver		72.155.689	57.725.248
Fremstillede varer og handelsvarer		873.949	910.311
Varebeholdninger		873.949	910.311
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.016.995	896.699
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		915.553	314.418
Andre tilgodehavender		752.305	3.424.986
Periodeafgrænsningsposter		78.087	44.104
Tilgodehavender		2.762.941	4.680.207
Likvide beholdninger		2.166.290	665.902
Omsætningsaktiver		5.803.180	6.256.420
Aktiver		77.958.869	63.981.668

Balance pr. 31.12.2025

Passiver		2025	2024
	Note		
Virksomhedskapital		15.700.000	15.700.000
Overført overskud eller underskud		31.182.267	31.541.522
Egenkapital		46.882.267	47.241.522
Udskudt skat		1.458.211	637.046
Hensatte forpligtelser		1.458.211	637.046
Realkredit		22.478.935	0
Anden gæld		375.000	400.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	22.853.935	400.000
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.470.753	25.000
Periodeafgrænsningsposter		0	282.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.367.389	6.350.770
Gæld til tilknyttede virksomheder		391.873	6.876.934
Anden gæld		2.534.441	2.168.045
Kortfristede gældsforpligtelser		6.764.457	15.703.100
Gældsforpligtelser		29.618.392	16.103.100
Passiver		77.958.869	63.981.668
Andre forpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
Egenkapital primo	15.700.000	31.541.522	47.241.522
Årets Resultat	0	(359.256)	(359.256)
Egenkapital ultimo	15.700.000	31.182.267	46.882.267

Noter

1 Personaleomkostninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Gager og lønninger	19.327.461	19.332.939
Pensioner	2.514.550	2.418.471
Andre omkostninger til social sikring	208.999	211.258
	22.051.010	21.962.668
Gennemsnit antal fuldtidsansatte	50	49

2 Andre driftsindtægter

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	25.000	25.000
Refusioner COVID-19 lønkomensation	0	119.104
Refusioner	525.408	633.583
	550.408	777.687

3 Andre driftsomkostninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Tab anlægsaktiver	0	(435.350)
Refusioner COVID-19 faste omkostninger	0	(2.830)
	0	(438.180)

4 Andre finansielle indtægter

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.169.182
Renteindtægter	2.068	14.959
Valutakursreguleringer	78.748	0
	80.815	1.184.141

5 Andre finansielle omkostninger

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.556	928.570
Renteomkostninger	804.224	0
Øvrige finansielle omkostninger	471.810	4.303
Valutakursreguleringer	0	143.429
	1.279.589	1.076.302

6 Skat af årets resultat

	2025 t.kr.	2024 t.kr.
Ændring af udskudt skat	821.165	393.183
Skat af årets resultat	(915.553)	(314.418)
	(94.388)	78.765

7 Materielle aktiver

	Grunde og Bygninger t.kr.	Andre anlæg, Driftsmateriale og inventar t.kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse t.kr.
Kostpris primo	94.748.201	26.100.452	19.679.421
Tilgange	11.924.454	7.658.110	0
Overførsel	19.679.421	0	(19.679.421)
Kostpris ultimo	126.352.076	33.758.562	0
Af- og nedskrivninger primo	(65.389.176)	(17.413.650)	0
Årets afskrivninger	(2.736.294)	(2.415.831)	0
Akk. Afskrivninger afgang	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(68.125.470)	(19.829.481)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	58.226.606	13.929.081	0

8. Langfristede forpligtelser

	Forfald indenfor 12 måneder 2025 t.kr	Forfald indenfor 12 måneder 2024 t.kr	Forfald efter 12 måneder 2025 t.kr	Restgæld efter 5 år 2025 t.kr
Realkredit	2.015.312	0	22.478.935	12.108.584
Anden gæld	25.000	25.000	375.000	275.000
	2.040.312	25.000	22.853.935	12.383.584

9 Andre forpligtelser

Selskabet har indgået en leasingaftale med udløb juni 2026, den gennemsnitlig årlig ydelse er på 112.200 kr. Leasingaftalerne har en forpligtet restløbetid på op til 2 måneder, svarende til en restforpligtelse på 18.700 kr.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Color Line Danmark A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadelæsbrev nom. 30.000 t.kr. i grunde og bygninger

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 58.227 t.kr.

Selskabet har endvidere ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er ikke stillet til sikkerhed for gældsforpligtelser.

12 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Color Group AS, Bryggegate 3, 0250 Oslo, Norge.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C

Årsregnskabet er aflagt efter samme praksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv. mv.

Skat

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10 - 30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender og skyldigt sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.