



Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Travemünde, Tyskland

c/o I/S Ejendomsinvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 52 10 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Allan Jacobsen", positioned above a horizontal line.

Allan Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Travemünde, Tyskland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. maj 2024

Bestyrelse

Michael Lau Therkildsen
Formand



Anders Nielsen



Jørgen Esmann



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Travemünde, Tyskland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Travemünde, Tyskland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 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 15. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Steen K. Bager

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Travemünde, Tyskland c/o I/S Ejendomsinvest Hammershusgade 9 2100 København Ø CVR-nr.: 29 52 10 18 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Lau Therkildsen, Formand Anders Nielsen Jørgen Esmann
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Travemünde, Tyskland
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen beliggende Aussenballee 10, 23750 Lübeck-Travemünde.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Datterselskabets investeringsejendom måles til dagsværdi beregnet ud fra en DCF-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 4,80% er dagsværdien for ejendommen 521 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 25,7 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -921 t.kr. mod -667 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 18.137 t.kr. mod 64.352 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttotab	-921.409	-666.525
Regulering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.574.201	63.654.546
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.836.483	3.776.961
Andre finansielle indtægter	0	785
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.351.991	-2.414.191
Årets resultat	18.137.284	64.351.576
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.574.201	63.654.546
Overføres til overført resultat	563.083	697.030
Disponeret i alt	18.137.284	64.351.576

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	319.311.682	301.737.481
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.220.263	48.114.155
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>367.531.945</u>	<u>349.851.636</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>367.531.945</u>	<u>349.851.636</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>6.291</u>	<u>29.336</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.291</u>	<u>29.336</u>
Aktiver i alt	<u>367.538.236</u>	<u>349.880.972</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
4 Kontant andel af stamkapitalen	54.466.922	54.466.922
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	262.708.324	245.134.123
6 Overført resultat	2.194.641	1.631.558
Egenkapital i alt	319.369.887	301.232.603
Gældsforpligtelser		
7 Gældsbreve	0	21.095.578
8 Gæld til pengeinstitutter	0	2.974.600
ApS Komplementarselskabet Travemünde, Tyskland	50.796	45.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.796	24.115.378
Kortfristet del af langfristet gæld	24.123.261	5.205.550
Gæld til pengeinstitutter	1.701.531	2.472.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser	423.196	31.699
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.869.565	16.823.294
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.117.553	24.532.991
Gældsforpligtelser i alt	48.168.349	48.648.369
Passiver i alt	367.538.236	349.880.972

9 Eventualposter

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.704	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.348.287</u>	<u>2.414.191</u>
	<u>2.351.991</u>	<u>2.414.191</u>
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	<u>56.603.358</u>	<u>56.603.358</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>56.603.358</u>	<u>56.603.358</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	245.134.123	181.479.577
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>17.574.201</u>	<u>63.654.546</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>262.708.324</u>	<u>245.134.123</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>319.311.682</u>	<u>301.737.481</u>
3. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	<u>48.220.263</u>	<u>48.114.155</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>48.220.263</u>	<u>48.114.155</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>48.220.263</u>	<u>48.114.155</u>
Der specificeres således:		
Mellemregning Hotel Travemünde	<u>48.220.263</u>	<u>48.114.155</u>
	<u>48.220.263</u>	<u>48.114.155</u>
4. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2023	<u>54.466.922</u>	<u>54.466.922</u>
	<u>54.466.922</u>	<u>54.466.922</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á DKK 1.590.000	<u>159.000.000</u>	<u>159.000.000</u>
	<u>159.000.000</u>	<u>159.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>3.193.699</u>	<u>3.012.326</u>
	<u>3.193.699</u>	<u>3.012.326</u>
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2023	245.134.123	181.479.577
Resultatandel	<u>17.574.201</u>	<u>63.654.546</u>
	<u>262.708.324</u>	<u>245.134.123</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2023	1.631.558	934.528
Årets overførte overskud eller underskud	<u>563.083</u>	<u>697.030</u>
	<u>2.194.641</u>	<u>1.631.558</u>
7. Gældsbreve		
Gældsbreve, HWN (EUR)	14.165.820	14.134.648
Gældsbreve, investorer	<u>6.976.281</u>	<u>6.960.930</u>
	21.142.101	21.095.578
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-21.142.101</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>21.095.578</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Ringkjøbing Landbobank	<u>2.981.160</u>	<u>8.180.150</u>
	2.981.160	8.180.150
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.981.160</u>	<u>-5.205.550</u>
	<u>0</u>	<u>2.974.600</u>

Noter

9. Eventualposter

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der kan opsiges med 6 måneders varsel.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Travemünde, Tyskland 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til ultimo kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

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

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Allan Jacobsen

ID: df6d1ec8-4dd3-5b37-0673-54100823182d

Dato: 2024-05-22 12:33 (UTC)



Michael Therkildsen

ID: a68a2952-22a0-18fd-6d5b-66d4a18891b6

Dato: 2024-05-29 10:02 (UTC)



Anders Nielsen

ID: 69a43bc1-be86-7f63-a10c-dc01c050fbbf

Dato: 2024-05-22 15:43 (UTC)



Jørgen Esmann

ID: a7bf1e06-a41a-50f1-e9bc-a838f13c6560

Dato: 2024-05-22 13:13 (UTC)



Steen Bager

ID: 124cc702-8d8a-12fb-0928-5aa072a0a002

Dato: 2024-05-22 12:39 (UTC)



Dette dokument er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing. Underskrifterne beviser, at dokumentet er blevet sikret og valideret ved hjælp af den matematiske firkantværdi fra det oprindelige dokument.

Dokumentet er blokeret for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en godkendt tredjepart.

Alle kryptografiske underskriftsbeviser er vedhæftet denne PDF-fil i tilfælde af, at den skal valideres på et senere tidspunkt.