

Absalon Hotel A/S

Helgolandsgade 15

1653 København V

(CVR-nr. 62 54 29 18)

Årsrapport for 2024/25

Regnskabsperiode 1. november 2024 - 31. oktober 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2025

Martin Nedergaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Årsregnskab for 1. november 2024 - 31. oktober 2025	
 Anvendt regnskabspraksis	 7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Absalon Hotel A/S Helgolandsgade 15 1653 København V
	CVR-nr.: 62542918
	Regnskabsperiode: 1. november 2024 - 31. oktober 2025
Bestyrelse	Martin Nedergaard Andersen Anders Mogens Nedergaard Andersen Jens Jacob Skibsted
Direktion	Anders Mogens Nedergaard Andersen
Datterselskab	Absalon Hotel Group Copenhagen A/S
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Absalon Hotel A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Absalon Hotel A/S for 1. november 2024 - 31. oktober 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2024 - 31. oktober 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 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 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 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 &Regnskabsbenævnelse&, 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.

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.

Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Køge, den 15. december 2025

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34589992

Brian Hildskov Hansen
statsautoriseret revisor
mne31474

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Absalon Hotel A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes

modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab ved salg af anlægsaktiver samt andre ikke direkte driftsafledte udgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som 'Selskabsskat' under gældsforpligtelser eller tilgodehavender. Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Indretning af lejede lokaler, 10 år

Bygninger, 5-50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5-15 år

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi (konsolideringsmetoden). Værdien opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Negativ regnskabsmæssig værdi i tilknyttede virksomheder måles til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder, i det omfang det vurderes som uerholdeligt, nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under andre hensættelser i det omfang, moderselskabet er forpligtet til at dække tilknyttede virksomheders gæld.

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 anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer (omsætningsaktiver)

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgræsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	18.079.999	11.769.510
2 Personaleomkostninger	-1.842.546	-1.310.534
Af- og nedskrivninger	-10.761.620	-11.652.874
Andre driftsomkostninger	-555.360	-510.000
Driftsresultat	4.920.473	-1.703.898
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.853.756	506.294
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.482
3 Andre finansielle indtægter	11.392.962	7.573.138
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-5.354	0
4 Andre finansielle omkostninger	-8.664.051	-4.042.280
Resultat før skat	12.497.786	2.334.736
5 Skat af årets resultat	-1.063.515	360.660
ÅRETS RESULTAT	11.434.271	2.695.396
Resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	3.000.000
Overført resultat	6.434.271	-304.604
Anvendelse i alt	11.434.271	2.695.396

Balance pr. 31. oktober**AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
6 Indretning af lejede lokaler	1.074.898	1.775.499
7 Grunde og bygninger	67.986.137	77.155.913
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	891.243
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>69.061.035</u>	<u>79.822.655</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.384.429	5.530.673
Andre tilgodehavender	1.733.242	1.709.904
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.117.671</u>	<u>7.240.577</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>81.178.706</u>	<u>87.063.232</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.046	2.110.752
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.348.710	0
Andre tilgodehavender	262.621	230.813
Periodeafgrænsningsposter	646.490	636.898
Tilgodehavender i alt	<u>2.270.867</u>	<u>2.978.463</u>
9 Værdipapirer	<u>65.200.926</u>	<u>54.558.545</u>
Likvide beholdninger	<u>12.213.774</u>	<u>6.649.497</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>79.685.567</u>	<u>64.186.505</u>
AKTIVER I ALT	<u>160.864.273</u>	<u>151.249.737</u>

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	91.426.308	84.992.037
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	3.000.000
EGENKAPITAL I ALT	<u>98.426.308</u>	<u>89.992.037</u>
Udskudt skat	5.888.690	7.904.164
HENSÆTTELSER I ALT	<u>5.888.690</u>	<u>7.904.164</u>
Gæld til realkreditinstitutter	42.942.017	45.767.688
Anden gæld	1.405.719	1.338.127
10 Langfristet gæld i alt	<u>44.347.736</u>	<u>47.105.815</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.686.538	2.367.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser	208.000	220.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.532.969	0
Selskabsskat	4.307.093	697.132
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	540.034
Anden gæld	1.710.122	1.635.496
Periodeafgrænsningsposter	756.817	787.980
Kortfristet gæld i alt	<u>12.201.539</u>	<u>6.247.721</u>
GÆLD I ALT	<u>56.549.275</u>	<u>53.353.536</u>
PASSIVER I ALT	<u>160.864.273</u>	<u>151.249.737</u>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

11 Eventualposter

12 Nærtstående parter

Noter

Note

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er bortforpagtning af hoteller samt udlejning af ejendomme.

2 Personaleomkostninger

2024/25

2023/24

Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:

Gager og lønninger

1.842.546

1.310.534

1.842.546

1.310.534

Gennemsnitligt antal ansatte

1

1

3 Finansielle indtægter

2024/25

2023/24

Årets dagsværdiregulering på børsnoterede værdipapirer

9.322.648

5.683.552

Øvrige finansielle indtægter

2.070.314

1.889.586

11.392.962

7.573.138

4 Finansielle omkostninger

2024/25

2023/24

Årets dagsværdiregulering på børsnoterede værdipapirer

6.855.377

1.469.821

Øvrige finansielle omkostninger

1.808.674

2.572.459

8.664.051

4.042.280

5 Skat af årets resultat

2024/25

2023/24

Årets aktuelle skat

3.088.118

1.373.086

Årets regulering af udskudt skat

-2.015.474

-1.733.355

Regulering af skat vedrørende tidligere år

-9.129

-391

1.063.515

-360.660

6 Indretning af lejede lokaler	2024/25	2023/24
Kostpris primo	6.910.041	6.910.041
Kostpris ultimo	6.910.041	6.910.041
Af- og nedskrivninger primo	5.134.542	4.433.941
Årets afskrivninger	700.601	700.601
Af- og nedskrivninger ultimo	5.835.143	5.134.542
Bogført værdi ultimo	1.074.898	1.775.499
7 Grunde og bygninger	2024/25	2023/24
Kostpris primo	211.088.833	211.088.833
Kostpris ultimo	211.088.833	211.088.833
Af- og nedskrivninger primo	133.932.920	124.763.145
Årets afskrivninger	9.169.776	9.169.775
Af- og nedskrivninger ultimo	143.102.696	133.932.920
Bogført værdi ultimo	67.986.137	77.155.913
8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2024/25	2023/24
Kostpris primo	28.510.485	28.510.485
Kostpris ultimo	28.510.485	28.510.485
Af- og nedskrivninger primo	27.619.242	25.836.744
Årets afskrivninger	891.243	1.782.498
Af- og nedskrivninger ultimo	28.510.485	27.619.242
Bogført værdi ultimo	0	891.243
9 Værdipapirer	Noterede	Unoterede
Dagsværdi primo	54.558.545	0
Årets dagsværdiregulering	2.467.271	0
Dagsværdi ultimo	57.025.816	0

10 **Langfristet gæld**

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år

2024/25

2023/24

31.614.357

35.450.392

11 Eventualposter

Eventualforpligtelser:

Selskabet har kautioneret over for dattervirksomheds engagement med kreditinstitut, max. kaution

500.000

Gælden udgør pr. 31. oktober 2025

110.155

Sambeskatning

Absalon Hotel A/S hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt

79.494.000

Regnskabsmæssig værdi af ejendom

67.986.137

12 Nærtstående parter

Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet Absalonfonden af 1. maj 1978, København V, cvr. nr. 11 71 73 30.

