

TopHotel Holding ApS

Dalbergstrøget 5, 1., 2630 Taastrup
CVR-nr. 44 13 27 29

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.07.25

Peter Haaber
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17
Koncernens pengestrømsopgørelse	18
Noter	19 - 44

Selskabet

TopHotel Holding ApS
Dalbergstrøget 5, 1.
2630 Taastrup
Telefon: 70 23 56 35
Hjemsted: Taastrup
CVR-nr.: 44 13 27 29
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Peter Haaber

Bestyrelse

Lene Toft Haaber
Peter Haaber
Anders Haaber
Kristian Haaber

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for TopHotel Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 25. juli 2025

Direktionen

Peter Haaber

Bestyrelsen

Lene Toft Haaber
Formand

Peter Haaber

Anders Haaber

Kristian Haaber

Til kapitalejeren i TopHotel Holding ApS**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for TopHotel Holding ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen har anført oplysninger om selskabets fortsatte drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 lovgivningen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 25. juli 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2024	2023	2022	2021
<i>Resultat</i>				
Bruttoresultat	89.326	17.580	33.232	14.963
Indeks	597	117	222	100
Resultat af primær drift	-6.938	-30.559	-5.184	-8.121
Indeks	85	376	64	100
Finansielle poster i alt	-1.529	-8.135	-2.548	10.427
Indeks	-15	-78	-24	100
Årets resultat	-12.085	-33.901	-5.513	1.744
Indeks	-693	-1.944	-316	100

Balance

Samlede aktiver	305.620	187.832	136.399	137.731
Indeks	222	136	99	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	63.628	43.534	1.311	-167
Indeks	-38.101	-26.068	-785	100
Egenkapital	739	12.724	45.714	51.380
Indeks	1	25	89	100

Nøgletal

	2024	2023	2022	2021
<i>Rentabilitet</i>				
Egenkapitalens forrentning	-180%	-116%	-11%	3%
<i>Soliditet</i>				
Soliditetsgrad	0%	7%	34%	37%
<i>Likviditet og finansiering</i>				
Likviditetsgrad	35%	39%	74%	93%

Hoved- og nøgletal for regnskabsåret 2020 omfatter alene modervirksomheden, TopHotel Holding ApS. Da regnskabsåret 2023 var modervirksomhedens første regnskabsår er der ikke medtaget sammenligningstal for regnskabsåret 2020.

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Likviditetsgrad:	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$

Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter består i hoteladministration og hoteldrift. Herudover ejer koncernen ejendomme som indgår i hoteldrift.

Hoteladministrationen og driften af hoteller sker under internationale hotelkæders brands via Core Hospitality A/S med tilhørende datterselskaber.

Ejerskabet til hotelejendomme sker via ejerandele i tilknyttede-, associerede- og andre selskaber via PHS Ejendomme ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -12.084.529 mod t.DKK -33.901 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 738.640.

Resultatforventningen for 2024 var et overskud før skat i niveauet t.DKK 4.000. Faldet i resultaterne er påvirket af henholdsvis Core M Copenhagen ApS hvor driften blev indstillet i 2024, samt virksomhedens overtagelse af aktierne i Zleep Hotels A/S fra selskabet tidligere partner Deutche Hospitality GmbH.

I forbindelse med overtagelsen af 51% af aktierne i Zleep Hotels A/S, blev der indgået aftale om rebranding af de 14 eksisterende Zleep hoteller i Danmark, og de er nu brandet under et varemærke ejet af Marriott International. Denne ændring af distribution og branding og omkostningerne dertil blev indledt i 4 kvartal 2024 og er fortsat ind i 2025.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernen har realiseret et underskud i 2024 på t.DKK 12.085 og egenkapitalen er reduceret til t.DKK 739 pr. 31.12.24. Koncernens kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver og koncernens økonomiske udvikling indikerer usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Selskabet har i regnskabsåret iværksat en restrukturering af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som har genereret positive pengestrømme for koncernen på t.DKK 75.325. Restruktureringen har styrket koncernens kapitalberedskab og er dermed med til at understøtte koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at restruktureringen sammen med koncernens eksisterende kreditfaciliteter er tilstrækkelig til, at gennemføre de planlagte aktiviteter i det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at koncernens omsætning vil blive forøget i det kommende regnskabsår, som følge af forventninger om en generel øget efterspørgsel i hotelbranchen samt udvidelse af koncernens aktiviteter og omfang via åbning af nye hoteller samt opkøb af eksisterende. Ligeledes vil rebrandingen af Zleep hotellerne til Four Points Flex (et Marriott brand) føre til øget omsætning og bedre distribution, hvilket allerede er set i 2. kvartal 2025.

Ledelsen planlægger endvidere en tilpasning af koncernens omkostningsniveau over de kommende år, hvilket skal medvirke til en øget indtjening for koncernen.

Selskabet har i regnskabsåret iværksat en restrukturerings af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som har genereret positive pengestrømme for koncernen på t.DKK 75.325. Restruktureringen har styrket koncernens kapitalberedskab og er dermed med til at understøtte koncernens fortsatte drift.

Ledelsen forventer, at koncernens resultat før renter, afskrivninger og skat for 2025 vil blive i niveauet t.DKK 25-30.000. Forventningerne er baseret på en forudsætning om, at valutakurserne for de valutaer, som koncernen er eksponeret overfor, ikke ændres væsentligt i 2025.

Finansielle risici

Koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for finansielle risici. Koncernen anvender ikke finansielle instrumenter til styring af de disse risici. Koncernen har ingen formelle politikker for styring af finansielle risici.

Valutarisici

Koncernen er eksponeret over for valutarisici fra primært norske kroner som følge af koncernens aktiviteter i Norge, der afvikles i norske kroner. Efter brandingen med Marriott, er der også en vis eksponering overfor US\$, som er den valuta diverse franchisefees og andre fees til Marriott fremover bliver betalt med.

Likviditetsrisici

Koncernen er eksponeret over for likviditetsrisici som følge af koncernens lånefinansiering. Koncernens likviditetsstyring er vital i relation til den løbende drift og betaling af finansielle forpligtelser. Der er koncernens målsætning af have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har koncernen iværksat en restrukturering af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som forventes at generere positive pengestrømme for koncernen på ca. t.DKK 40-50.000. Herudover er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2024 DKK	2023 t.DKK	2024 DKK	2023 t.DKK	
	89.326.216	17.580	-22.184	-22	
	Bruttoresultat				
4	Personaleomkostninger	-80.285.560	-43.407	0	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	9.040.656	-25.827	-22.184	-22
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-15.385.183	-4.498	0	0
	Andre driftsomkostninger	-593.887	-234	0	0
	Resultat af primær drift	-6.938.414	-30.559	-22.184	-22
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-20.559.938	-52.190
6	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.556.666	605	0	0
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	480.047	1.139	0	0
7	Andre finansielle indtægter	978.137	725	0	0
	Nedskrivning af finansielle aktiver	5.145.000	-5.640	0	0
8	Andre finansielle omkostninger	-11.688.985	-4.964	-591	0
	Resultat før skat	-8.467.549	-38.694	-20.582.713	-52.212
	Skat af årets resultat	-3.616.980	4.793	8.096	4
	Årets resultat	-12.084.529	-33.901	-20.574.617	-52.208
Forslag til resultatdisponering					
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	29.113.520	-2.430	0	0
	Overført resultat	-41.198.049	-31.471	-20.574.617	-52.208
	I alt	-12.084.529	-33.901	-20.574.617	-52.208

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK	31.12.24 DKK	31.12.23 t.DKK
AKTIVER					
Note					
	Erhvervede rettigheder	1.917.458	5	0	0
	Goodwill	39.393.040	0	0	0
10	Immaterielle anlægsaktiver i alt	41.310.498	5	0	0
	Grunde og bygninger	29.202.193	0	0	0
	Investeringsejendomme	0	29.118	0	0
	Indretning af lejede lokaler	22.710.381	5.040	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.072.822	45.088	0	0
11	Materielle anlægsaktiver i alt	99.985.396	79.246	0	0
12	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	20.466
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	45.277.596	50.016	0	0
13	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	701	0	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.327.473	1.847	0	0
13	Deposita	35.231.991	194	0	0
13	Andre tilgodehavender	1.607.408	1.068	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	84.444.468	53.826	0	20.466
	Anlægsaktiver i alt	225.740.362	133.077	0	20.466
	Fremstillede varer og handelsvarer	1.761.517	2.093	0	0
	Varebeholdninger i alt	1.761.517	2.093	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.102.423	4.039	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	889.034	0	0	0
16	Udskudt skatteaktiv	12.988.797	10.759	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	20.545	0	5.500	0
	Andre tilgodehavender	5.929.890	14.792	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	14.150.702	8.764	0	0
	Tilgodehavender i alt	51.081.391	38.354	5.500	0
14	Likvide beholdninger	27.036.343	14.308	0	0
	Omsætningsaktiver i alt	79.879.251	54.755	5.500	0
	Aktiver i alt	305.619.613	187.832	5.500	20.466

Note	PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
		DKK	t.DKK	DKK	t.DKK
15	Selskabskapital	50.000	50	50.000	50
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	40.444.262	11.331	0	0
	Reserve for valutakursreguleringer	1.442.427	1.343	1.004.568	911
	Overført resultat	-41.198.049	0	-1.087.997	19.487
	Egenkapital i alt	738.640	12.724	-33.429	20.448
16	Hensættelser til udskudt skat	11.530.139	13.200	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	11.530.139	13.200	0	0
17	Gæld til realkreditinstitutter	7.180.415	7.566	0	0
17	Gæld til associerede virksomheder	0	8.911	0	0
17	Anden gæld	58.075.342	683	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.255.757	17.160	0	0
17	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	26.324.856	375	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	39.886.169	41.586	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.279.339	160	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.748.969	82.542	38.929	18
	Gæld til associerede virksomheder	9.604.828	0	0	0
	Deposita	30.468	30	0	0
	Selskabsskat	2.025.571	0	0	0
	Anden gæld	33.194.877	20.055	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	228.095.077	144.748	38.929	18
	Gældsforpligtelser i alt	293.350.834	161.908	38.929	18
	Passiver i alt	305.619.613	187.832	5.500	20.466

- 18 Oplysninger om dagsværdi
 19 Eventualforpligtelser
 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 21 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Reserve for valutakurs- reguleringer	Overført resultat	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	50.000	0	11.330.742	1.343.249	0	12.723.991
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	99.178	0	99.178
Forslag til resultatdisponering	0	0	29.113.520	0	-41.198.049	-12.084.529
Saldo pr. 31.12.24	50.000	0	40.444.262	1.442.427	-41.198.049	738.640

Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24						
Saldo pr. 01.01.24	50.000	0	0	910.748	19.486.620	20.447.368
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	0	93.820	0	93.820
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	0	-20.574.617	-20.574.617
Saldo pr. 31.12.24	50.000	0	0	1.004.568	-1.087.997	-33.429

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2024 DKK	2023 t.DKK
Årets resultat	-12.084.529	-33.901
22 Reguleringer	22.167.828	8.073
Forskydning i driftskapital		
Varebeholdninger	330.994	-6.019
Tilgodehavender	-9.586.378	-2.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.206.635	44.789
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	14.428.694	4.127
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	48.463.244	14.300
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	978.137	661
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-11.688.985	-4.962
Pengestrømme fra driften	37.752.396	9.999
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-43.606.726	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-34.080.737	-43.534
Salg af værdipapirer og kapitalandele	4.532.000	6.011
Modtaget udbytte	0	1.750
Udlån	-539.468	-5.651
Deposita	-35.037.655	0
Pengestrømme fra investeringer	-108.732.586	-41.424
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-2.084.992	-361
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	0	27.646
Optagelse af gæld til associerede virksomheder	1.394.738	3.890
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	84.399.198	0
Pengestrømme fra finansiering	83.708.944	31.175
Årets samlede pengestrømme	12.728.754	-250
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	14.307.589	2.505
Likvide beholdninger ved årets slutning	27.036.343	2.255
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	27.036.343	2.255
I alt	27.036.343	2.255

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Koncernen har realiseret et underskud i 2024 på t.DKK 12.085 og egenkapitalen er reduceret til t.DKK 739 pr. 31.12.24. Koncernens kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver og koncernens økonomiske udvikling indikerer usikkerhed om koncernens fortsatte drift.

Kelskabet har i regnskabsåret iværksat en restrukturering af koncernens kapitalforhold, hvor koncernen har indgået bindende aftale med tredjemand som har generere positive pengestrømme for koncernen på t.DKK 75.325. Restruktureringen har styrket koncernens kapitalberedskab og er dermed med til at understøtte koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at restruktureringen sammen med koncernens eksisterende kreditfaciliteter er tilstrækkelig til, at gennemføre de planlagte aktiviteter i det kommende år, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

3. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	Koncern		Modervirksomhed	
		2024 DKK	2023 t.DKK	2024 DKK	2023 t.DKK
Indtægter ved driftstabser					
statning	Andre driftsindtægter	2.000	-351	0	0
Offentlige tilskud	Andre driftsindtægter	-2.484.544	-888	0	0
Nedskrivning af tilgodehavender hos associerede virksomheder	Nedskrivning af finansielle aktiver	1.736.110	-5.640	0	0
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	-124.994	-234	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	8.295.392 0	0 0	0 0	0 0
Indtægter ved erstatning	Andre driftsindtægter	0	-6.710	0	0
I alt		7.423.964	-13.823	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 DKK	2023 t.DKK	2024 DKK	2023 t.DKK

4. Personaleomkostninger

Lønninger	71.403.520	39.771	0	0
Pensioner	5.235.456	2.162	0	0
Andre omkostninger til social sikring	828.083	367	0	0
Andre personaleomkostninger	2.818.501	1.107	0	0
I alt	80.285.560	43.407	0	0

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	198	117	0	0
---------------------------------------------	-----	-----	---	---

Vederlag til ledelsen:

Vederlag til direktion og bestyrelse	1.663.488	606	0	0
--------------------------------------	-----------	-----	---	---

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 1 er vederlag til direktion og bestyrelse sammendraget for 2024 og 2023, da oplysninger ellers vil føre til, at der vises beløb for et enkelt ledelsesmedlem.

5. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-20.559.938	-52.190
I alt	0	0	-20.559.938	-52.190

6. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-4.738.726	605	0	0
Gevinst ved salg af associerede virksomheder	8.295.392	0	0	0
I alt	3.556.666	605	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024 DKK	2023 t.DKK	2024 DKK	2023 t.DKK

7. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra associerede virksomheder	28.309	0	0	0
Renteindtægter i øvrigt	0	76	0	0
Valutakursreguleringer	104.799	584	0	0
Øvrige finansielle indtægter	845.029	65	0	0
I alt	978.137	725	0	0

8. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra associerede virksomheder	985.126	254	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.118.489	2.239	591	0
Valutakursreguleringer	2.425.316	2.400	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.160.054	71	0	0
I alt	11.688.985	4.964	591	0

9. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	29.113.520	-2.430	0	0
Overført resultat	-41.198.049	-31.471	-20.574.617	-52.208
I alt	-12.084.529	-33.901	-20.574.617	-52.208

10. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Erhvervede rettigheder	Goodwill
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.24	1.685.254	0
Tilgang i året	2.500.945	41.105.781
Afgang i året	-449.968	0
Kostpris pr. 31.12.24	3.736.231	41.105.781
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-1.680.507	0
Afskrivninger i året	-588.234	-1.712.741
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	449.968	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-1.818.773	-1.712.741
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.917.458	39.393.040

11. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:				
Kostpris pr. 01.01.24	0	21.316.270	5.842.210	53.786.327
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	-147.287	-1.058.215
Tilgang i året	29.250.000	0	20.508.051	13.870.383
Afgang i året	0	0	-297.697	-683.311
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-21.316.270	0	0
Kostpris pr. 31.12.24	29.250.000	0	25.905.277	65.915.184
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	0	-4.108.231	-802.351	-8.698.811
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	0	79.032	-675.360
Afskrivninger i året	-47.807	0	-2.694.536	-9.101.246
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	222.959	633.055
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	4.108.231	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-47.807	0	-3.194.896	-17.842.362
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	0	11.910.061	0	0
Dagsværdireguleringer i året	0	131.900	0	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-12.041.961	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	29.202.193	0	22.710.381	48.072.822

12. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.24	0	33.776.458	1
Afgang i året	0	-28.943.124	0
Kostpris pr. 31.12.24	0	4.833.334	1
Opskrivninger pr. 01.01.24	0	77.890.002	0
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-32.707.014	0
Årets resultat fra kapitalandele	0	-4.738.726	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	0	40.444.262	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	0	0	1.847.425
Dagsværdireguleringer i året	0	0	480.047
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	0	0	2.327.472
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	45.277.596	2.327.473
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.24	71.744.545	0	0
Kostpris pr. 31.12.24	71.744.545	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.24	-51.278.911	0	0
Opskrivninger i året	-20.466.118	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	-71.745.029	0	0
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	484	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	484	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	0	0
Positive forskelsbeløb ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0	0	0

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Hotel Holding ApS, Høje Taastrup	100%
PHS Ejendomme ApS, Høje Taastrup	100%
Ishøj Hotel Ejendom ApS, Høje Taastrup	100%
Hotelselskabet af 09.10.2017 ApS, Taastrup	100%
Core Hotel Dan ApS, Tårnby	100%
Core M Copenhagen ApS, Tårnby	100%
Core Hotel Redmolen ApS, Tårnby	100%
Core Hotel Bergen AS, Bergen (Norge)	100%
Core Hotel Tromsø AS, Tromsø (Norge)	100%
Core Hotel Esbjerg ApS, Taastrup	100%
Core Hospitality A/S, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Copenhagen Arena ApS, København	100%
Core Hotel Lyngby ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Roskilde ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Copenhagen City ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Aarhus Viby ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Aarhus Skejby ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Glostrup ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Aalborg ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Ishøj ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Vejle ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hotel Hillerød ApS, Høje Taastrup	100%
Core Hospitality AB, Malmø	100%
Core Hotel AB, Malmø	100%

12. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
K/S Ejendomsselskabet Copenhagen Airport Hotel, Høje Taastrup	33%
Komplementarselskabet Copenhagen Airport Hotel ApS, Høje Taastrup	33%
Core Hotel Copenhagen Airport ApS, Høje Taastrup	33%
Hotel Niels Juel Ejendom A/S, Køge	25%

Dattervirksomhederne Hotel Holding ApS og Core Hospitality A/S har aflagt årsrapport for 2024 efter bestemmelserne for regnskabsklasse B, jf. årsregnskabslovens § 78 a.

13. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Deposita	Andre tilgodeha- vender
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.24	6.201.302	194.336	1.067.940
Tilgang i året	0	35.037.655	539.468
Afgang i året	-6.201.302	0	0
Kostpris pr. 31.12.24	0	35.231.991	1.607.408
Nedskrivninger pr. 01.01.24	-5.500.000	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	5.500.000	0	0
Nedskrivninger pr. 31.12.24	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	35.231.991	1.607.408

14. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 16.950.050, som er deponeret til sikkerhed for Core Hotel Bergen AS' forpligtelser overfor kreditor.

Endvidere omfatter likvide beholdninger bankindeståender på DKK 536.893, som omfatter særlige skattekonti for de norske selskaber, Core Hotel Bergen AS og Core Hotel Tromsø AS.

15. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalklasse A	15.000	15.000
Kapitalklasse B	25.000	25.000
Kapitalklasse C	10.000	10.000
I alt		50.000

16. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.24	2.440.718	-6.380	3.657	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-982.060	3.939	-3.657	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.24	1.458.658	-2.441	0	0

Udskudt skat indregnes således i
balancen:

Udskudt skatteaktiv	12.988.797	10.759	0	0
Hensættelser til udskudt skat	-11.530.139	-13.200	0	0
I alt	1.458.658	-2.441	0	0

Selskabet har pr. 31.12.24 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 12.989, som primært kan henføres til fremførte skattemæssige underskud samt trappeleje. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.

17. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.24 DKK	Gæld i alt 31.12.23 t.DKK
Koncern:				
Gæld til realkreditinstitutter	387.544	5.547.694	7.567.959	7.941
Gæld til associerede virksomheder	0	0	0	8.911
Anden gæld	25.937.312	20.702.372	84.012.654	683
I alt	26.324.856	26.250.066	91.580.613	17.535

18. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Unoterede værdi- papirer og kapitalandele
Koncern:	
Dagsværdi pr. 31.12.24	2.327.473
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	480.047

Koncernens investeringsejendomme bestod i 2023 af én ejendom, hvoraf hovedparten af ejendommen er indrettet til hoteldrift. Ejendommen er beliggende i Ishøj. Ejendommen er reklassificeret til grunde og bygninger i 2024.

Unoterede kapitalandele omfatter kapitalandele, hvis væsentligste aktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Investeringsejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af salg i 2025 til tredjemand.

19. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernen har indgået kontrakter med en restløbetid på mellem 2 - 49 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 10.577.

Koncernen har herudover indgået huslejekontrakter med en restløbetid på mellem 6 - 225 måneder. Huslejen er i nogle selskaber omsætningsbaseret. Ved samme aktivitet som i 2024 udgør forpligtelsen i alt på t.DKK 1.884.724.

Kautionsforpligtelser

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for associerede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Associerede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for koncernens gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Koncernens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 20.912.

Koncernen har stillet selvskyldnerkaution for koncernens gæld til tredjeparter. Kautionen er ulimiteret. Koncernens gæld til omfattede tredjeparter udgør på balancedagen t.DKK 55.975.

Koncernen har stillet selvskyldningerkaution for koncernens betalingsgarantier og gæld til kreditinstitutter. På balancedagen udgør betalingsgarantiene t.DKK 3.667 og gælden udgør t.DKK 37.342.

Til sikkerhed for anden sikkerhed til kreditinstitutter for associerede virksomheder har koncernen stillet solidarisk efterkaution. Gælden til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

Garantiforpligtelser

Koncernen har afgivet betalingsgarantier på t.DKK 1.589 overfor kreditinstitutter.

Koncernen har afgivet en garanti på t.DKK 46.702 overfor tredjeparter for koncernens opfyldelse af sine forpligtelser.

Andre eventualforpligtelser

Koncernen har tegnet kapitalandele i en række kommanditselskaber for i alt t.DKK 6.667. Koncernen har indbetalt t.DKK 1.613 af den tegnede kapital, og den samlede resthæftelse udgør på balancedagen således t.DKK 5.054.

Koncernen er, som franchisetager i Marriott, forpligtet i henhold til kontrakter med franchisegiver. Aftalerne har en restløbetid på 230 måneder.

Koncernen har indgået franchiseaftaler med en restløbetid på 241 måneder. Forpligtelserne ifølge franchiseaftalerne er primært baseret på koncernens omsætning. Koncernen har herudover en forpligtelse i tilfælde af, at franchiseaftalerne afbrydes før udløbet. Ved samme aktivitetsniveau som i 2024 udgør den samlede forpligtelse t.DKK 359.947.

Modervirksomhed:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders kreditinstitutter for gæld. På balancedagen udgør gælden t.DKK 17.018.

20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.941 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 29.250.

Til sikkerhed for koncernen gæld til kreditinstitutter på t.DKK 12.842 er der givet virksomhedspant på t.DKK 25.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdning samt tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattende aktiver udgør t.DKK 45.118.

Til sikkerhed for modervirksomhedens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 17.018 er der givet pant i kapitalandele i koncernen. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 3.124.

Til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 20.912 er der givet transport i andre tilgodehavender, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 0.

Til sikkerhed for koncernen gæld til tredjeparter på t.DKK 16.431 er der givet virksomhedspant på t.DKK 33.500 omfattende andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 26.499.

Der er givet pant i koncernens driftstilbehør på t.DKK 12.596.

Til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 16.431 er der givet pant i kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.836.

Koncernen har udstedt ejerpantsbreve på i alt t.DKK 1.250, der giver pant i kapitandele med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 84.854. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 17.018.

Koncernen har udstedt ejerpantsbreve på t.DKK 3.000 med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 20.882. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 29.250.

Til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter er der givet transport i tilgodehavender hos koncernen på t.DKK 5.000. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 17.018.

Modervirksomhed:

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

21. Nærtstående parter

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Vederlag til ledelsen fremgår af note 4. Personaleomkostninger.

	Koncern	
	2024	2023
	DKK	t.DKK

22. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	15.385.183	4.498
Andre driftsomkostninger	0	234
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.556.666	-605
Indtægter af kapitalinteresser	-480.047	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	-1.139
Finansielle indtægter	-978.137	-726
Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.145.000	5.640
Finansielle omkostninger	11.688.985	4.964
Skat af årets resultat	3.616.980	-4.793
Øvrige reguleringer	1.636.530	0
I alt	22.167.828	8.073

23. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis for koncernen 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.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de erhvervede virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Kostprisen for kapitalandelene i de erhvervede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de erhvervede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver på erhvervelsestidspunktet.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil 12 måneder efter erhvervelsestidspunktet.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ved indregning af selvstændige udenlandske enheder, omregnes resultatopgørelserne til transaktionsdagens kurser eller tilnærmede gennemsnitlige valutakurser. Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Valutakursreguleringer, opstået ved omregning af egenkapitaler ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode for så vidt angår kapitalandele, der måles efter indre værdis metode, og ellers under reserve for valutakursreguleringer.

Kursregulering af mellemværender med selvstændige udenlandske enheder, der måles efter indre værdis metode og hvor mellemværendet anses for en del af den samlede investering, indregnes direkte i egenkapitalen under reserve for valutakursreguleringer. Ved afhændelse af de selvstændige udenlandske enheder indregnes de akkumulerede valutakursdifferencer i resultatopgørelsen.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling**

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter årets reguleringer af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, herunder nedskrivninger på lagerbeholdninger af færdigvarer og varer under fremstilling i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	3	0%
Goodwill	10	0%
Bygninger	50	75%
Indretning af lejede lokaler	5-7	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7	0-90%

Goodwill afskrives over 10 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Goodwill

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Regnskabspraksis for erhvervelse af dattervirksomheder fremgår af afsnittet "Virksomhedssammenlutninger".

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Goodwill indregnet under kapitalandele afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 10 år for kapitalandele i dattervirksomheder. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

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.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

23. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for TopHotel Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidigheidsprincippet).

Urealiserede valutakursgevinster og -tab ved omregning af nettoinvesteringen i selvstændige udenlandske enheder, indregnes under egenkapitalen i reserve for valutakursreguleringer. Reserven opløses, når de selvstændige udenlandske enheder afhændes.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme skattejurisdiktion eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

23. 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens anpartskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.