

Host Grand Odense A/S

Jernbanegade 18, 5000 Odense C
CVR-nr. 26 32 05 69

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.03.26

Anders Grimsø Moe
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Søborg
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Host Grand Odense A/S
c/o Host Odense Drift ApS
Jernbanegade 18
5000 Odense C
Hjemsted: Odense C
CVR-nr.: 26 32 05 69
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Frederik Georges Seynave Lindvik

Bestyrelse

Anders Grimsø Moe
Lydia Pedersen
Frederik Georges Seynave Lindvik

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Host Grand Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 13. marts 2026

Direktionen

Frederik Georges Seynave Lindvik

Bestyrelsen

Anders Grimsø Moe
Formand

Lydia Pedersen

Frederik Georges Seynave
Lindvik

Til kapitalejeren i Host Grand Odense A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Host Grand Odense A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 fejl-information, 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Søborg, den 13. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Stender

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne34090

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	12.533.195	12.162.513
Resultat før dagsværdireguleringer	12.533.195	12.162.513
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.831.105	6.000.000
Resultat af primær drift	31.364.300	18.162.513
2 Finansielle indtægter	13.368.733	8.006.439
3 Finansielle omkostninger	-20.523.841	-13.568.437
Resultat før skat	24.209.192	12.600.515
Skat af årets resultat	-5.593.220	-2.772.113
Årets resultat	18.615.972	9.828.402
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	18.615.972	9.828.402
I alt	18.615.972	9.828.402

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	191.000.000	172.000.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	191.000.000	172.000.000
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	75.340.185	70.047.321
	Finansielle anlægsaktiver i alt	75.340.185	70.047.321
	Anlægsaktiver i alt	266.340.185	242.047.321
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.462.503	14.836.474
	Tilgodehavende selskabsskat	51.927	0
	Andre tilgodehavender	0	82
	Periodeafgrænsningsposter	138.299	0
	Tilgodehavender i alt	26.652.729	14.836.556
	Likvide beholdninger	3.014.791	3.054.599
	Omsætningsaktiver i alt	29.667.520	17.891.155
	Aktiver i alt	296.007.705	259.938.476

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	98.925.761	80.309.789
Egenkapital i alt	99.425.761	80.809.789
Hensættelser til udskudt skat	25.372.693	19.727.546
Hensatte forpligtelser i alt	25.372.693	19.727.546
6 Gæld til realkreditinstitutter	83.280.000	77.940.000
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	84.587.054	78.899.987
Langfristede gældsforpligtelser i alt	167.867.054	156.839.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser	483.724	88.149
Gæld til tilknyttede virksomheder	23.452	358.720
Anden gæld	2.835.021	2.114.285
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.342.197	2.561.154
Gældsforpligtelser i alt	171.209.251	159.401.141
Passiver i alt	296.007.705	259.938.476
7 Oplysninger om dagsværdi		
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		
11 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	500.000	80.309.789	80.809.789
Forslag til resultatdisponering	0	18.615.972	18.615.972
Saldo pr. 31.12.25	500.000	98.925.761	99.425.761

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i formål er at eje ejendomme og at udleje hotelejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.077.108	5.313.551
Renteindtægter i øvrigt	288	28.888
Valutakursgevinster	8.291.337	2.664.000
Øvrige finansielle indtægter	8.291.625	2.692.888
I alt	13.368.733	8.006.439

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.718.006	5.456.402
Renteomkostninger i øvrigt	5.931.501	5.717.201
Valutakursreguleringer	8.859.175	2.394.834
Øvrige finansielle omkostninger	15.159	0
Øvrige finansielle omkostninger	14.805.835	8.112.035
I alt	20.523.841	13.568.437

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	143.137.151
Tilgang i året	168.895
Kostpris pr. 31.12.25	143.306.046
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	28.862.849
Dagsværdireguleringer i året	18.831.105
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	47.693.954
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	191.000.000

5. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder
Kostpris pr. 01.01.25	70.047.321
Afgang i året	5.292.864
Kostpris pr. 31.12.25	75.340.185
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	75.340.185

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	83.280.000	77.940.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	84.587.054	78.899.987
I alt	167.867.054	156.839.987

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	191.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	18.831.105

Selskabets investeringsejendom består af en hotelejendom på i alt 10.470 kvadratmeter beliggende i Odense. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelsen af en DCF-model, som indeholder en 10-årig budget periode og en terminalværdi. De budgetterede driftsafkast er stigende fra M.DKK 13,2 i år 1 til M.DKK 15,7 i år 10.

Diskonteringsrenten er er fastsat med udgangspunkt i beliggenhed, stand m.v. og udgør 8,75%, hvor af 2% er indeholdt inflationsrate. Der er anvendt professionel ekstern bistand til opgørelsen af dagsværdien

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og øvrig kreditinstitut t.DKK 84.587 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 191.000, tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 75.340 samt likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.015.

10. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Flying Elephant AS, Norge.

	2025	2024
--	------	------

11. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis 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.

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 finansiell 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 og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration, tab på debitor m.v.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

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

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

BALANCE

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 anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

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.