

Hotel Kandestederne K/S

Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 15 57 53 79

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. maj 2025

Anders Mejlholm Larsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors reviewerklæring 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hotel Kandestederne K/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 15 57 53 79 Stiftet: 18. september 1991 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Enggaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Hotel Kandestederne K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 13. maj 2025

Direktion:

Jørgen Enggaard

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til ejerne af Hotel Kandestederne K/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Hotel Kandestederne K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 13. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er at drive hotel-, restaurations- og udlejningsvirksomhed og enhver i den forbindelse relevant virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		453.873	-319
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-40.000	-39
Andre driftsomkostninger		0	-10
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.000.000	-2.395
Andre finansielle indtægter		24.802	28
Øvrige finansielle omkostninger		-24.340	-29
Årets resultat		-1.585.665	-2.764
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.585.665	-2.764
I alt		-1.585.665	-2.764

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		86.732	126
Investeringsjendomme		16.000.000	18.000
Materielle anlægsaktiver	1	16.086.732	18.126
Anlægsaktiver		16.086.732	18.126
<hr/>			
Handelsejendomme		887.672	888
Varebeholdninger		887.672	888
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		311.379	0
Andre tilgodehavender		0	13
Periodeafgrænsningsposter		39.331	0
Tilgodehavender		350.710	13
Likvide beholdninger		806.402	1.226
Omsætningsaktiver		2.044.784	2.127
<hr/>			
Aktiver		18.131.516	20.253
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Kommanditistindbetalinger		40.752.000	40.752
Overført resultat		-23.638.976	-22.053
Egenkapital		17.113.024	18.699
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		806.258	900
Langfristede gældsforpligtelser	2	806.258	900
Gæld til realkreditinstitutter		93.294	92
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.751	410
Anden gæld		67.189	152
Kortfristede gældsforpligtelser		212.234	654
Gældsforpligtelser		1.018.492	1.554
<hr/>			
Passiver		18.131.516	20.253
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.752.000	-22.053.311	18.698.689
Forslag til resultatdisponering		-1.585.665	-1.585.665
Egenkapital 31. december 2024	40.752.000	-23.638.976	17.113.024

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	286.537	36.460.795
Kostpris 31. december 2024	286.537	36.460.795
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	159.805	0
Årets afskrivninger	40.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	199.805	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	-18.460.795
Årets værdireguleringer	0	-2.000.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	-20.460.795
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	86.732	16.000.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	16.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-2.000.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringssejendommene er beliggende i Skagen og består af udlejede hotelejendomme samt tilhørende grund.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 375-425 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 3,50 - 4,00 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstypen. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Dagsværdi af grund er fastsat til skønnet handelsværdi på baggrund af realiserede handler.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	899.552	93.294	423.622	991.919
	899.552	93.294	423.622	991.919

Noter

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 900 tkr., er der givet pant i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 16,0 mio. kr.

	2024	2023
--	------	------

4 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hotel Kandestederne K/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Forpagtningsafgifter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-100 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.