

Badehotellet Holding ApS

Østerøvej 23

5800 Nyborg

CVR-nummer 39653389

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 19. juni 2025

Hans Henrik Kongsmark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Badehotellet Holding ApS
Østerøvej 23
5800 Nyborg

Hjemstedskommune: Nyborg
CVR-nummer: 39653389
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Hans Henrik Kongsmark

Revisor

Dansk Revision Nyborg
Godkendt revisionsaktieselskab
Sølystvej 10a
5800 Nyborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Badehotellet Holding ApS.

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 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, 19. Juni 2025

Direktionen:

Hans Henrik Kongsmark

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Badehotellet Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Badehotellet Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nyborg, 19. juni 2025

Dansk Revision Nyborg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Karsten Bøgelund Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne18514

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje kapitalinteresser i andre selskaber samt investering i fast ejendom og boligudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	63.822	159
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-33.056	-22
	Resultat før finansielle poster	30.766	136
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	487.621	322
1	Finansielle indtægter	7.522	0
2	Finansielle omkostninger	-146.697	-94
	Resultat før skat	379.212	364
3	Skat af årets resultat	20.930	-9
	Årets resultat	400.142	355
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	487.621	322
	Overført resultat	-87.479	33
	Resultatdisponering i alt	400.142	355
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Udlejningsejendomme	5.110.752	2.386
	Materielle anlægsaktiver	5.110.752	2.386
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.485.523	4.998
	Finansielle anlægsaktiver	5.485.523	4.998
	Anlægsaktiver i alt	10.596.275	7.384
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	157.124	99
	Andre tilgodehavender	209.463	0
	Tilgodehavender	366.587	99
	Likvide beholdninger	127	149
	Omsætningsaktiver i alt	366.714	249
	Aktiver i alt	10.962.989	7.633

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.120.744	633
	Overført resultat	4.484.488	4.572
	Egenkapital i alt	5.655.232	5.255
	Hensættelser til udskudt skat	32.335	11
	Hensatte forpligtelser	32.335	11
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.954.137	1.970
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.700	0
8	Langfristede gældsforpligtelser	4.041.837	1.970
9	Gæld til realkreditinstitutter	137.275	58
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.707	22
	Gæld til associerede virksomheder	509.735	0
	Selskabsskat	115.350	94
	Anden gæld	132	45
	Periodeafgrænsningsposter	20.375	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	411.011	177
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.233.585	396
	Gældsforpligtelser i alt	5.275.422	2.366
	Passiver i alt	10.962.989	7.633
10	Eventualforpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	50	633	4.572	5.255
Årets resultat	0	488	-87	400
Egenkapital ultimo	50	1.121	4.484	5.655

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	Finansielle indtægter	
	Andre finansielle indtægter	0
	Finansielle indtægter i alt	0
2	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttet virksomheder	0
	Renter, selskabsdeltager	7
	Andre finansielle omkostninger	88
	Finansielle omkostninger i alt	94
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	-5
	Regulering af udskudt skat	15
	Skat af årets resultat i alt	9
4	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
	Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.	
5	Udlejningsejendomme	
	Kostpris 1. januar	2.421
	Tilgang i årets løb	0
	Kostpris 31. december	2.421
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-13
	Årets af- og nedskrivninger	-22
	Afskrivninger 31. december	-35
	Udlejningsejendomme i alt	2.386

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.364.779	4.365
Kostpris 31. december	4.364.779	4.365
Værdireguleringer 1. januar	633.123	311
Årets resultatandel	487.621	322
Værdireguleringer 31. december	1.120.744	633
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	5.485.523	4.998
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Nylejlighedinyborg.dk ApS	Nyborg	100 %
7 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkreditlån - Nørregade 20	1.614.955	1.655
Banklån - Nørregade 20	353.803	373
Realkreditlån - Nørregade 15	1.374.275	0
Banklån - Nørregade 15	748.380	0
Overført til kortfristet gæld	-137.275	-58
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.954.137	1.970
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.420.759	1.728
9 Gæld til realkreditinstitutter		
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	137.275	58
Gæld til realkreditinstitutter i alt	137.275	58
10 Eventualforpligtelser		

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

	2024	2023
Noter	DKK	1.000 DKK

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitut og bank på samlet TDKK 4.091, er der givet pant i ejendommen Nørregade 20 og Nørregade 15, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 5.111.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger til udlejningsejendomme, andre eksterne omkostninger og til lagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid
Bygninger	100 år
Forbedringer	10 år

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Indre værdi anvendes som målemetode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Henrik Kongsmark

Direktionsmedlem

Serienummer: e1a6d4f7-a942-4d2d-b91e-14e4f323d5ee

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-06-20 06:51:52 UTC



Hans Henrik Kongsmark

Direktør

Serienummer: e1a6d4f7-a942-4d2d-b91e-14e4f323d5ee

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-06-20 06:51:52 UTC



Karsten Bøgelund Pedersen

DANSK REVISION SLAGELSE GODKENDT
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 29919801

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 05834474-4600-4907-8cd7-609828e9c122

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-20 11:22:08 UTC



Hans Henrik Kongsmark

Dirigent

Serienummer: e1a6d4f7-a942-4d2d-b91e-14e4f323d5ee

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-06-23 10:54:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4F11C-HW0ZP-0L7LN-S6PYT-PXBB3-H9ZCF

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.