



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HOTEL KANDESTEDERNE K/S**  
**MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. maj 2019

---

Svend Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hotel Kandestederne K/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 15 57 53 79
	Stiftet: 18. september 1991
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Enggaard
<b>Komplementar</b>	PHS 126 ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 1. februar 2019

Direktion:

---

Jørgen Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af Hotel Kandestederne K/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hotel Kandestederne K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Aalborg, den 1. februar 2019

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af kommanditselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### **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	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-314.909</b>	<b>154</b>
Af- og nedskrivninger.....		-3.556	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-35.708	1
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-354.173</b>	<b>155</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-46.466	-42
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-400.639</b>	<b>113</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-400.639	113
<b>I ALT</b> .....		<b>-400.639</b>	<b>113</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		36.935	10
Investeringsjendomme.....		14.550.000	14.550
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>14.586.935</b>	<b>14.560</b>
Tilgodehavende indbetaling af kommanditkapital.....		2.000.000	2.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.586.935</b>	<b>16.560</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.246	88
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>8.246</b>	<b>88</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.246</b>	<b>88</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.595.181</b>	<b>16.648</b>
<b>PASSIVER</b>			
Stamkapital.....		18.852.000	18.452
Overført overskud.....		-7.635.576	-7.235
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>11.216.424</b>	<b>11.217</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.634.963	3.868
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.634.963</b>	<b>3.868</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	232.046	231
Gæld til pengeinstitutter.....		1.295.125	939
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.933	169
Anden gæld.....		185.690	224
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.743.794</b>	<b>1.563</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>5.378.757</b>	<b>5.431</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.595.181</b>	<b>16.648</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018.....	586.948	12.469.307
Tilgang.....	30.491	35.708
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>617.439</b>	<b>12.505.015</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	576.948	0
Årets afskrivninger.....	3.556	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>580.504</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	2.080.693
Årets værdireguleringer.....	0	-35.708
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>2.044.985</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>36.935</b>	<b>14.550.000</b>

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investerings ejendommene er beliggende i Skagen og består af et lejemål samt tilhørende byggegrunde. Dagsværdien af byggegrunde samt tilhørende ejendomme er fastsat ved ekstern vurdering foretaget af uafhængig 3. mand.

Dagsværdien af anden ejendom 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 60-120 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,00 - 6,00 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

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

## Finansielle anlægsaktiver

2

	Tilgodehavende indbetaling af kommanditkapital
Kostpris 1. januar 2018.....	2.000.000
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>2.000.000</b>

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>

	Stamkapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	18.452.000	-7.234.937	11.217.063
Kapitalforhøjelse.....	400.000		400.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-400.639	-400.639
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>18.852.000</b>	<b>-7.635.576</b>	<b>11.216.424</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	3.867.009	232.046	2.716.791	4.099	231
	<b>3.867.009</b>	<b>232.046</b>	<b>2.716.791</b>	<b>4.099</b>	<b>231</b>

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.867 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.550 tkr.

Danske Bank har transport i ikke indbetalt kommanditkapital, der pr. 31 december 2018 udgør 2.000 tkr., til sikkerhed for lån.

### Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017: 3)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hotel Kandestederne K/S for 2018 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 ejendom, administration mv.

### 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.

### Skat

Der er ikke afsat skat af årets resultat, idet årets resultat indgår i selskabsdeltagernes indkomstopgørelse.

## 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 ejendommens 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende kommanditkapital, der måles til nominel værdi.

### 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.

### Tilgodehavender

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

### 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.