

# Jensen & Jensen Hotel Invest K/S

Kirkevej 10, 9330 Dronninglund  
CVR-nr. 26 92 36 03

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.04.19

Morten Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Jensen & Jensen Hotel Invest K/S  
Kirkevej 10  
9330 Dronninglund  
Hjemsted: Brønderslev  
CVR-nr.: 26 92 36 03  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Ledelse**

---

Peter Christian Jensen  
Morten Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Jensen & Jensen Hotel Invest K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 19. marts 2019

**Ledelsen**

Peter Christian Jensen

Morten Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

### Til ejerne af Jensen & Jensen Hotel Invest K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Jensen & Jensen Hotel Invest K/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang 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 ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning 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 en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, som beskriver den usikkerhed, der er omkring værdiansættelse af selskabets ejendomme.

Aalborg, den 19. marts 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21381

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i bortforpagtning af hotelejendomme - Hotel Pepita, Sandvig, Bornholm, med tilhørende privatbeboelse samt Hotel Nordland, Sandvig, Bornholm.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31.12.18 beregnet ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet, og herunder også for hoteldrift, er der væsentlig usikkerhed knyttet til fastlæggelsen af dagsværdien på selskabets bortforpagtede hotelejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -1.855.689 mod DKK -313.163 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.455.040.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>381.171</b>	<b>533.070</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-401.922	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-20.751</b>	<b>533.070</b>
Andre driftsomkostninger	-1.416.923	-480.689
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.437.674</b>	<b>52.381</b>
Finansielle indtægter	4.324	10.639
Finansielle omkostninger	-422.339	-376.183
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.855.689</b>	<b>-313.163</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.855.689</b>	<b>-313.163</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.855.689	-313.163
<b>I alt</b>	<b>-1.855.689</b>	<b>-313.163</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.298.288	11.434.750
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	337.884	796.751
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.636.172</b>	<b>12.231.501</b>
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	5.965.100	2.565.100
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.965.100</b>	<b>2.565.100</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.601.272</b>	<b>14.796.601</b>
	Andre tilgodehavender	110.238	85.525
	Periodeafgrænsningsposter	41.980	41.284
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>152.218</b>	<b>126.809</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>50.335</b>	<b>9.364</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>202.553</b>	<b>136.173</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.803.825</b>	<b>14.932.774</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
3	Selskabskapital	14.875.000	10.875.000
	Overført resultat	-9.419.960	-7.564.271
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.455.040</b>	<b>3.310.729</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	0	3.231.210
4	Anden gæld	293.697	1.222.862
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>293.697</b>	<b>4.454.072</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	415.524
	Anden gæld	5.055.088	6.752.449
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.055.088</b>	<b>7.167.973</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.348.785</b>	<b>11.622.045</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.803.825</b>	<b>14.932.774</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	9.875.000	-7.251.108
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-313.163
Saldo pr. 31.12.17	10.875.000	-7.564.271
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	10.875.000	-7.564.271
Kapitalforhøjelse	4.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-1.855.689
Saldo pr. 31.12.18	14.875.000	-9.419.960

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2018 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31.12.18 beregnet ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet, og herunder også for hoteldrift, er der væsentlig usikkerhed knyttet til fastlæggelsen af dagsværdien på selskabets bortforpagtede hotelejendomme.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	16.275.799	1.296.751
Tilgang i året	25.925	0
Afgang i året	-11.958.735	-708.867
Kostpris pr. 31.12.18	4.342.989	587.884
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-500.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	250.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-250.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	-4.841.050	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	4.796.349	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	-44.701	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	4.298.288	337.884

## 2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 213 og et afkastkrav på ca. 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 300. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Inventar, der er omfattet af udlejningen af ejendommen, reguleres ligeledes til dagsværdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen, idet det af bortforpagtningsaftalen fremgår, at inventar ved ophør af forpagtningsforholdet skal tilbageleveres fra forpagter i samme stand, som det var ved påbegyndelsen af forpagtningen. Der afskrives således ikke på inventar.

## 3. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kapitalandele	10	14.875.000
Kapitalforhøjelse i regnskabsåret		4.000.000

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.511.734
Anden gæld	0	293.697	1.357.862
I alt	0	293.697	4.869.596

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 1.885, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for kassekredit i Nordjyske Bank.

## 6. 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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

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

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

### Resultatdisponering

Årets resultat fordeles i henhold til bestemmelserne i kommanditselskabskontrakten.



**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme 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.

Inventar, der er omfattet af udlejningen af ejendommen, reguleres ligeledes til dagsværdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen, idet det af bortforpagtningsaftalen fremgår, at inventar ved ophør af forpagtningsforholdet skal tilbageleveres fra forpagter i samme stand, som det var ved påbegyndelsen af forpagtningen. Der afskrives således ikke på inventar.

*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 salgsmarkedsomkostninger 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.

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

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

**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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.