

Jensen & Jensen Hotel Invest K/S

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

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Morten Jensen
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 17

Virksomheden

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

Ledelse

Peter Christian Jensen
Morten Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 18. maj 2016

Ledelsen

Peter Christian Jensen

Morten Jensen

Til ejerne i Jensen & Jensen Hotel Invest K/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jensen & Jensen Hotel Invest K/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 18. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt Christensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -194.055 mod DKK -5.009.921 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.897.715.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende, om end der er sket betydelige forbedringer i forhold til resultatet for 2014. Selskabets hotelejendomme er bortforpagtet, og der pågår i samarbejde mellem selskabet, som ejer af ejendommene, og forpagteren et intenst samarbejde om at udvikle hoteldriften. Der er allerede i 2015 konstateret betydelige fremskridt, således at forpagterens drift nu er nået et niveau, hvor der er grundlag for at betale forpagtningsafgift. Denne positive udvikling forventes at fortsætte i 2016 og efterfølgende år, således at forpagtningsindtægten langsomt kan forøges, hvorefter der forventes en fortsat reduktion af selskabets underskud og en forventning om overskud i løbet af 2 – 3 år.

I 2014 foretog ledelsen en betydelig nedskrivning af selskabets hotelejendomme. Der er ikke i 2015 foretaget yderligere nedskrivninger, idet nuværende værdiansættelse efter ledelsens vurdering afspejler markedsprisen.

Investerings ejendomme måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31.12.15 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 virksomhedens bortforpagtede hotelejendomme.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke virksomhedens finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	279.451	-16.510
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.841.050
Resultat af primær drift	279.451	-3.857.560
Andre driftsomkostninger	-346.325	-244.855
Resultat før finansielle poster	-66.874	-4.102.415
Andre finansielle indtægter	15.922	14.394
Nedskrivning af finansielle aktiver	300.000	-342.500
Andre finansielle omkostninger	-443.103	-579.400
Finansielle poster i alt	-127.181	-907.506
Årets resultat	-194.055	-5.009.921
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-194.055	-5.009.921
I alt	-194.055	-5.009.921

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	9.451.674	9.451.674
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	621.232	548.327
2	Materielle anlægsaktiver i alt	10.072.906	10.000.001
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs	1.765.100	2.265.100
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.765.100	2.265.100
	Anlægsaktiver i alt	11.838.006	12.265.101
	Andre tilgodehavender	13.200	232.990
	Periodeafgrænsningsposter	31.661	31.061
3	Tilgodehavender i alt	44.861	264.051
	Omsætningsaktiver i alt	44.861	264.051
	Aktiver i alt	11.882.867	12.529.152

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	8.875.000	8.875.000
	Overført resultat	-6.977.285	-6.783.230
4	Egenkapital i alt	1.897.715	2.091.770
	Gæld til realkreditinstitutter	3.729.672	4.035.015
	Anden gæld	253.087	240.892
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.982.759	4.275.907
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	261.121	238.382
	Gæld til kreditinstitutter	1.210.740	5.911.093
	Anden gæld	4.530.532	12.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.002.393	6.161.475
	Gældsforpligtelser i alt	9.985.152	10.437.382
	Passiver i alt	11.882.867	12.529.152

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsomkostninger

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

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Endvidere indregnes kursgevinst og -tab på prioritetsgæld samt årets regulering i kursværdien på selskabets prioritetsgæld.

Skatter

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavende K/S-indskud er indregnet i henhold til gældende kommanditselskabskontrakt.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31.12.15 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 virksomhedens bortforpagtede hotelejendomme.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	14.292.723	1.048.327
Tilgang i året	0	72.905
Kostpris pr. 31.12.15	14.292.723	1.121.232
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	4.841.049	500.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	4.841.049	500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	9.451.674	621.232

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 611 og en afkastprocent på 6,3% - 6,6%. Afkastprocenten 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 790. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

31.12.15 31.12.14
DKK DKK

3. Tilgodehavender

Årets tilbageførsler af nedskrivninger	300.000	0
--	---------	---

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
-------------	-------------------------	----------------------

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	6.875.000	-1.773.309
Kapitalforhøjelse	2.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-5.009.921
Saldo pr. 31.12.14	8.875.000	-6.783.230

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	8.875.000	-6.783.230
Forslag til resultatdisponering	0	-194.055
Saldo pr. 31.12.15	8.875.000	-6.977.285

Virksomhedskapitalen udgør t.DKK 8.875, hvoraf t.DKK 7.110 er indbetalt.

Bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	6.875.000	6.875.000	4.875.000	4.875.000
Kapitalforhøjelse	2.000.000	0	2.000.000	0
Saldo, ultimo	8.875.000	6.875.000	6.875.000	4.875.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	261.121	2.637.129	3.990.793	4.273.397
Anden gæld	0	0	253.087	240.892
I alt	261.121	2.637.129	4.243.880	4.514.289

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.991 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.452.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.247, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for kassekredit i Nordjyske Bank.