

Jensen & Jensen Hotel Invest K/S

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.18

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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 18. maj 2018

Ledelsen

Peter Christian Jensen

Morten Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til ejerne i Jensen & Jensen Hotel Invest K/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Jensen & Jensen Hotel Invest K/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 18. maj 2018

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 2017 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. 31.12.17 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -313.163 mod DKK -273.822 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.310.729.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	533.070	485.500
Andre driftsomkostninger	-480.689	-296.974
Resultat før finansielle poster	52.381	188.526
Finansielle indtægter	10.639	8.292
Finansielle omkostninger	-376.183	-470.640
Resultat før skat	-313.163	-273.822
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-313.163	-273.822

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-313.163	-273.822
I alt	-313.163	-273.822

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	11.434.749	10.918.133
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	796.751	705.251
2	Materielle anlægsaktiver i alt	12.231.500	11.623.384
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2.565.100	2.165.100
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.565.100	2.165.100
	Anlægsaktiver i alt	14.796.600	13.788.484
	Andre tilgodehavender	85.525	10.692
	Periodeafgrænsningsposter	41.285	40.711
	Tilgodehavender i alt	126.810	51.403
	Likvide beholdninger	9.364	0
	Omsætningsaktiver i alt	136.174	51.403
	Aktiver i alt	14.932.774	13.839.887

		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
3	Selskabskapital	10.875.000	9.875.000
	Overført resultat	-7.564.271	-7.251.108
Egenkapital i alt		3.310.729	2.623.892
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.231.210	3.511.734
4	Anden gæld	1.222.862	1.343.042
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.454.072	4.854.776
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	415.524	412.439
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	78.058
	Anden gæld	6.752.449	5.870.722
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.167.973	6.361.219
Gældsforpligtelser i alt		11.622.045	11.215.995
Passiver i alt		14.932.774	13.839.887

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	8.875.000	-6.977.286
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-273.822
Saldo pr. 31.12.16	9.875.000	-7.251.108
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

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 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. 31.12.17 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. 01.01.17	15.759.183	1.205.251
Tilgang i året	516.616	98.000
Afgang i året	0	-6.500
Kostpris pr. 31.12.17	16.275.799	1.296.751
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	0	-500.000
Nedskrivninger i året	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	0	-500.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	-4.841.050	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	-4.841.050	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	11.434.749	796.751

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 760 og en afkastprocent på ca. 5%. 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 760. 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 ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Inventar, der er omfattet af udlejningen af ejendommene, 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
Anpartskapital	10	10.875.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	280.524	2.072.386	3.511.734	3.789.173
Anden gæld	135.000	405.000	1.357.862	1.478.042
I alt	415.524	2.477.386	4.869.596	5.267.215

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 3.512, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.17 udgør t.DKK 13.900.

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.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investeringssejendomme 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.