

Jensen & Jensen Hotel Invest K/S

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

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.17

Morten Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	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 01.01.16 - 31.12.16 for Jensen & Jensen Hotel Invest K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 29. maj 2017

Ledelsen

Peter Christian Jensen

Morten Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Dirigent

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 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 selskabet, 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 29. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt
Statsaut. revisor

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 2016 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. 31.12.16 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 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -273.822 mod DKK -194.055 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.623.893.

Ledelsen finder årets mindre resultat tilfredsstillende. Selskabets hotelejendomme er bortforpagtet, og der pågår i samarbejde mellem selskabet, som ejer ejendommene, og forpagteren et intenst samarbejde om at udvikle hoteldriften. Der forventes for 2017 en positiv udvikling 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.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	485.500	279.450
Andre driftsomkostninger	-296.974	-346.324
Resultat før finansielle poster	188.526	-66.874
Andre finansielle indtægter	8.292	60.144
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	300.000
Andre finansielle omkostninger	-470.640	-487.325
Resultat før skat	-273.822	-194.055
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-273.822	-194.055

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-273.822	-194.055
I alt	-273.822	-194.055

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	10.918.133	9.451.674
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	705.251	621.232
2	Materielle anlægsaktiver i alt	11.623.384	10.072.906
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2.165.100	1.765.100
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.165.100	1.765.100
	Anlægsaktiver i alt	13.788.484	11.838.006
	Andre tilgodehavender	10.692	13.200
	Periodeafgrænsningsposter	40.711	31.661
	Tilgodehavender i alt	51.403	44.861
	Omsætningsaktiver i alt	51.403	44.861
	Aktiver i alt	13.839.887	11.882.867

		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
3	Selskabskapital	9.875.000	8.875.000
	Overført resultat	-7.251.107	-6.977.285
Egenkapital i alt		2.623.893	1.897.715
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.511.734	3.729.672
4	Anden gæld	1.343.042	253.087
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.854.776	3.982.759
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	412.439	261.121
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	78.058	1.210.740
	Anden gæld	5.870.721	4.530.532
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.361.218	6.002.393
Gældsforpligtelser i alt		11.215.994	9.985.152
Passiver i alt		13.839.887	11.882.867

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	8.875.000	-6.977.285
Kapitalforhøjelse	1.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-273.822
Saldo pr. 31.12.16	9.875.000	-7.251.107

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 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. 31.12.16 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. 01.01.16	14.292.723	1.121.232
Tilgang i året	1.466.460	84.019
Kostpris pr. 31.12.16	15.759.183	1.205.251
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	0	-500.000
Nedskrivninger i året	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	0	-500.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.16	-4.841.050	0
Dagsværdireguleringer i året	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.16	-4.841.050	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	10.918.133	705.251

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 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
Anpartsklasse A	10	9.875.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	277.439	2.368.024	3.789.173	3.990.793
Anden gæld	135.000	540.000	1.478.042	253.087
I alt	412.439	2.908.024	5.267.215	4.243.880

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.827, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16 udgør t.DKK 10.918.

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 for regnskabsklasse C-mellem.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved bergning 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 opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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.

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