

Danhostel Sønderborg Ejendomme ApS

Skibhusvej 65 2., 5000 Odense C

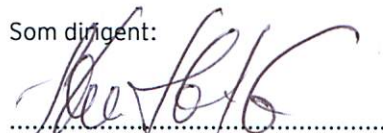
CVR-nr. 28 09 78 32



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. marts 2017

Som dirigent:



Sten Slot Knudsen



Building a better
working world



Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Oplysninger om selskabet | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Danhostel Sønderborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. marts 2017

Direktion:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sten Slot Knudsen', written over a dotted horizontal line.

Sten Slot Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Danhostel Sønderborg Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Danhostel Sønderborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 for 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 regnskabsbrugerne 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 konklusion 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Odense, den 24. marts 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Danhostel Sønderborg Ejendomme ApS |
| Adresse, postnr., by | Skibhusvej 65 2., 5000 Odense C |
| CVR-nr. | 28 09 78 32 |
| Stiftet | 24. august 2004 |
| Hjemstedskommune | Odense |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Sten Slot Knudsen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C |

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 121.215 kr. mod 121.907 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.047.638 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|---|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 667.878 | 730.043 |
| 2 | Personaleomkostninger | -222.000 | -245.560 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -166.896 | -196.790 |
| | Resultat før finansielle poster | 278.982 | 287.693 |
| 3 | Finansielle indtægter | 208 | 200 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -123.786 | -128.739 |
| | Resultat før skat | 155.404 | 159.154 |
| 5 | Skat af årets resultat | -34.189 | -37.247 |
| | Årets resultat | 121.215 | 121.907 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 121.215 | 121.907 |
| | | 121.215 | 121.907 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------|--|-------------------------|-------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Langfristede aktiver | | |
| 6 | Materielle aktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 5.061.475 | 5.213.249 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 82.358 | 45.589 |
| | | <u>5.143.833</u> | <u>5.258.838</u> |
| | Langfristede aktiver i alt | <u>5.143.833</u> | <u>5.258.838</u> |
| | Kortfristede aktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5.408 | 5.200 |
| | Andre tilgodehavender | 1.477 | 16.750 |
| | | <u>6.885</u> | <u>21.950</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>163.904</u> | <u>19.597</u> |
| | Kortfristede aktiver i alt | <u>170.789</u> | <u>41.547</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>5.314.622</u></u> | <u><u>5.300.385</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2016 | 2015 |
|------|---|-------------------------|-------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 7 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 922.638 | 801.423 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.047.638</u> | <u>926.423</u> |
| | Langfristede forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 211.617 | 201.721 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.604.336 | 1.821.697 |
| | Langfristede forpligtelser i alt | <u>1.815.953</u> | <u>2.023.418</u> |
| | Kortfristede forpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 216.483 | 215.604 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.979.147 | 1.979.029 |
| | Skyldig selskabsskat | 24.293 | 34.997 |
| | Anden gæld | 231.108 | 120.914 |
| | Kortfristede forpligtelser i alt | <u>2.451.031</u> | <u>2.350.544</u> |
| | Forpligtelser i alt | <u>4.266.984</u> | <u>4.373.962</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>5.314.622</u></u> | <u><u>5.300.385</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 125.000 | 801.423 | 926.423 |
| Årets resultat | 0 | 121.215 | 121.215 |
| Egenkapital 31. december 2016 | <u>125.000</u> | <u>922.638</u> | <u>1.047.638</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danhostel Sønderborg Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|----------|
| Bygninger | 10-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med Odense Danhostel City Holding ApS og Odense Danhostel City ApS. Selskabet hæfter for sin egen andel af selskabsskatten frem til der er sket endelig afregning med Odense Danhostel City Holding ApS.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 222.000 | 245.470 |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 90 |
| | <u>222.000</u> | <u>245.560</u> |
| Virksomheden har ingen ansatte. | | |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 208 | 200 |
| | <u>208</u> | <u>200</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 76.121 | 74.675 |
| Andre finansielle omkostninger | 47.665 | 54.064 |
| | <u>123.786</u> | <u>128.739</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 24.293 | 34.997 |
| Årets regulering af udskudt skat | 9.896 | 2.250 |
| | <u>34.189</u> | <u>37.247</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle aktiver

| kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|---|---------------------|---|-----------|
| Kostpris 1. januar 2016 | 6.762.881 | 1.183.025 | 7.945.906 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 51.891 | 51.891 |
| Kostpris 31. december 2016 | 6.762.881 | 1.234.916 | 7.997.797 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016 | 1.549.632 | 1.137.436 | 2.687.068 |
| Årets afskrivninger | 151.774 | 15.122 | 166.896 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016 | 1.701.406 | 1.152.558 | 2.853.964 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | 5.061.475 | 82.358 | 5.143.833 |

7 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sydbank er der tinglyst ejerpantebrev, 1.000 t.kr. med pant i ejendommen Kærvej 70, 6400 Sønderborg, matr. nr. 2992 med en bogført værdi på 5.061.475 kr.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

| Navn | Bopæl/Hjemsted |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Odense Danhostel City Holding ApS | Østre Stationsvej 31, 5000 Odense C |