


**J. A. Hotel Invest ApS**  
Råhøj Alle 7  
8270 Højbjerg

**CVR-nr. 30 54 12 78**

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2017 - 30. september 2018**  
**(Selskabets 11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den **11/3** 2019

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for J. A. Hotel Invest ApS


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 28. februar 2019

Direktion:



John Ankjær Rasmussen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejeren i J. A. Hotel Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J. A. Hotel Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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.
- 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 konklusioner 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 noteoplysningerne, 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 blandt andet 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.

Aarhus, den 28. februar 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE 34278

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	J. A. Hotel Invest ApS Råhøj Alle 7 8270 Højbjerg  CVR nr.: 30 54 12 78  Regnskabsår: 01.10 - 30.09
<b>Direktion:</b>	John Ankjær Rasmussen
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>	Hotel Guldsmeden ApS 8270 Højbjerg Ejerandel 100 % - Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS 8270 Højbjerg Ejerandel 100 % - Anpartsselskabet af 1. september 2013 8270 Højbjerg Ejerandel 100 %
<b>Associerede virksomheder:</b>	TN Asset & Property Management ApS 2990 Nivå Ejerandel 49 %
<b>Revisor:</b>	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for J. A. Hotel Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegødtgørelser ved skattebetaling. Posten indeholder ligeledes udbytte fra tilknyttede og associerede selskaber. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>613.113</b>	<b>570.869</b>
Personaleomkostninger	1	<u>280.203</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>332.910</b>	<b>570.869</b>
Finansielle indtægter	2	1.360.837	738.934
Finansielle omkostninger	3	<u>573.281</u>	<u>614.055</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.120.466</b>	<b>695.748</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-36.036</u>	<u>14.637</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.156.502</b>	<b>681.111</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		1.156.502	681.111
Overført fra tidligere år		<u>973.152</u>	<u>292.041</u>
<b>Til disposition</b>		<b>2.129.654</b>	<b>973.152</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>2.129.654</u>	<u>973.152</u>
<b>I alt</b>		<b>2.129.654</b>	<b>973.152</b>

## Balance 30. september

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.939.904	7.939.904
Kapitalandele i associerede virksomheder		24.500	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.964.404</b>	<b>7.939.904</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.964.404</b>	<b>7.939.904</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		165.087	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.930.625	1.739.024
Udskudt skatteaktiv		265.914	255.948
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.361.625</b>	<b>1.994.972</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.361.625</b>	<b>1.994.972</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.326.029</b>	<b>9.934.876</b>

## Balance 30. september

	Note	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud	5	2.129.654	973.152
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.254.654</b>	<b>1.098.152</b>
Gæld til pengeinstitutter		6.408.026	6.023.049
Gæld til tilknyttede virksomheder		399.403	509.087
Anden gæld		2.263.947	2.304.587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.071.375</b>	<b>8.836.724</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.071.375</b>	<b>8.836.724</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.326.029</b>	<b>9.934.876</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Eventualposter	7		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Gager og lønninger	280.203	0	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>280.203</b>	<b>0</b>	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1.			
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	1.215.000	650.000	
	Øvrige finansielle indtægter	145.837	88.934	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.360.837</b>	<b>738.934</b>	
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.463	11.708	
	Øvrige finansielle omkostninger	570.818	602.347	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>573.281</b>	<b>614.055</b>	
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Årets aktuelle skat	0	0	
	Skat af årets resultat tilknyttede virksomheder	0	0	
	Årets udskudte skat	-36.036	14.637	
	Regulering af tidl. års skat	0	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-36.036</b>	<b>14.637</b>	
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	125.000	973.152	1.098.152
	Årets resultat	0	1.156.502	1.156.502
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.129.654</b>	<b>2.254.654</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er hotelaktiviteter samt at administrere og investere i fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### 7 Eventualposter

#### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med Hotel Guldsmeden ApS, Ejendomsselskabet Guldsmedgade 40 ApS og Anpartsselskabet af 1. september 2013. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for koncernens skatter inden for sambeskatningskredsen.