



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JYSKE HOTELLER APS**  
**SNEMANDSVEJ 27B, 2730 HERLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. maj 2019

---

Kristoffer Søby Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Jyske Hoteller ApS Snemandsvej 27B 2730 Herlev
	CVR-nr.: 34 22 60 24 Stiftet: 1. februar 2012 Hjemsted: Herlev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kristoffer Søby Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Jyske Hoteller ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 7. maj 2019

Direktion:

---

Kristoffer Søby Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Jyske Hoteller ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Jyske Hoteller ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 7. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32221

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er direkte eller indirekte at eje og bortforpagte danske hoteller samt anden virksomhed som efter direktionens vurdering står i forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2018, er der anvendt et basis afkastkrav på 8,00%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 5.200 tkr. (afrundet).

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 158 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 123 tkr. efter skat.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 168 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 131 tkr. efter skat.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 171 tkr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 5.200 tkr. og en egenkapital på 884 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>304.338</b>	<b>194.447</b>
Finansielle indtægter.....	1	10.525	10.242
Andre finansielle omkostninger.....	2	-95.367	-109.604
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>219.496</b>	<b>95.085</b>
Skat af årets resultat.....	3	-48.290	-20.945
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>171.206</b>	<b>74.140</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	500.000
Overført resultat.....		171.206	-425.860
<b>I ALT</b> .....		<b>171.206</b>	<b>74.140</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		5.200.000	5.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.200.000	5.200.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.200.000</b>	<b>5.200.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	4.906
Tilgodehavender.....		0	4.906
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>4.906</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.200.000</b>	<b>5.204.906</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		804.284	633.078
Forslag til udbytte.....		0	500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>884.284</b>	<b>1.213.078</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		389.384	341.094
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>389.384</b>	<b>341.094</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.335.165	2.549.664
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.335.165	2.549.664
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	200.000	190.000
Gæld til pengeinstitutter.....		279.842	272.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.000	13.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.074.526	579.432
Anden gæld.....		23.799	46.199
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.591.167	1.101.070
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.926.332</b>	<b>3.650.734</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.200.000</b>	<b>5.204.906</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.525	10.242	
	<b>10.525</b>	<b>10.242</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	32.000	32.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	63.367	77.604	
	<b>95.367</b>	<b>109.604</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-4.906	
Regulering af udskudt skat.....	48.290	25.851	
	<b>48.290</b>	<b>20.945</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		4.423.068	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>4.423.068</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		776.932	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>776.932</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>5.200.000</b>	

*Dagsværdi for ejendom*

Investeringsejendommen består af udlejningsejendom i Løkken, som blev anskaffet i 2012. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens drifts-afkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8 % ligger ligeledes på niveau med det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme og kontorejendomme i Hjørring og Frederikshavn.

## NOTER

## Note

## Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud		I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	80.000	633.078	500.000	1.213.078
Betalt udbytte.....			-500.000	-500.000
Forslag til resultatdisponering.....		171.206		171.206
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>804.284</b>	<b>0</b>	<b>884.284</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.535.165	200.000	1.173.000	2.739.664	190.000
	<b>2.535.165</b>	<b>200.000</b>	<b>1.173.000</b>	<b>2.739.664</b>	<b>190.000</b>

## Eventualposter mv.

7

## Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søby-Hansen Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 2.405 tkr., er tinglyst og deponeret 2 realkreditpantebreve på hhv. 2.475 tkr. og 825 tkr., der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.200 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst og deponeret ejerpantebreve på 1.946 tkr., der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.200 tkr. Mellemværende med pengeinstitut er pr. 31.12.2018 en gæld på 280 tkr.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet selskab 400 tkr. og 679 tkr., er tinglyst og deponeret pantebreve på 2.000 tkr., der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.200 tkr.

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2018, er der anvendt et basis afkastkrav på 8,00%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 5.200 tkr. (afrundet).

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 158 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 123 tkr. efter skat.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 168 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 131 tkr. efter skat.

**Medarbejderforhold****10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jyske Hoteller ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af forpagtningsindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendom indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranledigt af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.