



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2018

Kristoffer Søby Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 17. maj 2018

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 2017 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 17. maj 2018

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 2017, 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 74 tkr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 5.200 tkr. og en egenkapital på 1.213 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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		194.447	-6.441
Finansielle indtægter.....		10.242	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-109.604	-116.060
RESULTAT FØR SKAT		95.085	-122.501
Skat af årets resultat.....	3	-20.945	27.952
ÅRETS RESULTAT		74.140	-94.549
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	0
Overført resultat.....		-425.860	-94.549
I ALT		74.140	-94.549

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		5.200.000	5.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.200.000	5.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.200.000	5.200.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.906	0
Tilgodehavender.....		4.906	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.906	0
AKTIVER.....		5.204.906	5.200.000
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		633.078	1.058.938
Forslag til udbytte.....		500.000	0
EGENKAPITAL.....	5	1.213.078	1.138.938
Hensættelse til udskudt skat.....		341.094	315.243
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		341.094	315.243
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.549.664	2.764.070
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.549.664	2.764.070
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	190.000	174.600
Gæld til pengeinstitutter.....		272.439	150.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.000	15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		579.432	524.432
Anden gæld.....		46.199	116.810
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.101.070	981.749
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.650.734	3.745.819
PASSIVER.....		5.204.906	5.200.000
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	32.000	32.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	77.604	84.060	
	109.604	116.060	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-4.906	0	
Regulering af udskudt skat.....	25.851	-27.952	
	20.945	-27.952	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		4.423.068	
Kostpris 31. december 2017.....		4.423.068	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		776.932	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		776.932	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		5.200.000	
<i>Dagsværdi for ejendom</i>			
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 driftsafkast 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, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8 % ligger ligeledes på niveau med det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme og kontorejendomme i Hjørring og Frederikshavn.			
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	1.058.938	0 1.138.938
Forslag til årets resultatdisponering.....		-425.860	500.000 74.140
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	633.078	500.000 1.213.078

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.938.670	2.739.664	190.000	1.742.000	
	2.938.670	2.739.664	190.000	1.742.000	

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern 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 2.599 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 2017 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 2017 udgør 5.200 tkr. Mellemværende med pengeinstitut er pr. 31.12.2017 en gæld på 272 tkr.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet selskab 400 tkr. og 179 tkr., er tinglyst og deponeret pantebreve på 2.000 tkr., der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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 2017, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jyske Hoteller ApS for 2017 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 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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene, 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 salgsmkostninger 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.