



Tlf.: 96 79 19 00
skagen@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Spliidsvej 25 A, Box 170
DK-9990 Skagen
CVR-nr. 20 22 26 70

SKAGEN HOTEL APS
SCT. LAURENTII VEJ 35, 9990 SKAGEN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2018

Gitte Nordmann

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Skagen Hotel ApS Sct. Laurentii Vej 35 9990 Skagen |
| | CVR-nr.: 36 02 91 37 Stiftet: 27. juni 2014 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Gitte Nordmann |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A, Box 170 9990 Skagen |
| Pengeinstitut | Nordea Bank Rimmensgade 8 9900 Frederikshavn |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Skagen Hotel 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 11. maj 2018

Direktion:

Gitte Nordmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Skagen Hotel ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skagen Hotel ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Skagen, den 11. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Ejsing
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28683

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed med hoteldrift.

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 | | 4.401.670 | 4.382.737 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -885.001 | -1.170.309 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3.516.669 | 3.212.428 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2 | 0 | 1.481 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 3 | -542.500 | -489.126 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 2.974.169 | 2.724.783 |
| Skat af årets resultat..... | 4 | -655.780 | -607.366 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2.318.389 | 2.117.417 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 2.318.389 | 2.117.417 |
| I ALT | | 2.318.389 | 2.117.417 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 68.309.897 | 67.965.455 |
| Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet..... | | 7.629.043 | 434.958 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 75.938.940 | 68.400.413 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 75.938.940 | 68.400.413 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 358.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 942.636 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 942.636 | 358.000 |
| Likvide beholdninger..... | | 2.310.582 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 3.253.218 | 358.000 |
| AKTIVER..... | | 79.192.158 | 68.758.413 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overkurs ved emission..... | | 28.202.665 | 28.202.665 |
| Overført overskud..... | | 9.711.002 | 7.392.612 |
| EGENKAPITAL..... | 6 | 37.963.667 | 35.645.277 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 4.988.854 | 4.956.048 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 4.988.854 | 4.956.048 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 19.153.003 | 12.436.113 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 7 | 19.153.003 | 12.436.113 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 7 | 2.684.200 | 3.575.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 3.503.831 | 1.384.603 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 3.670.563 | 5.097.619 |
| Selskabsskat..... | | 622.974 | 627.704 |
| Anden gæld..... | | 3.105.066 | 1.536.049 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 3.500.000 | 3.500.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 17.086.634 | 15.720.975 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 36.239.637 | 28.157.088 |
| PASSIVER..... | | 79.192.158 | 68.758.413 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. | Note | |
|---|-------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1) | | | | |
| Andre finansielle indtægter | | | 2 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 0 | 1.481 | | |
| | 0 | 1.481 | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 3 | |
| Tilknyttede virksomheder..... | 270.509 | 157.036 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 271.991 | 332.090 | | |
| | 542.500 | 489.126 | | |
| Skat af årets resultat | | | 4 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 622.974 | 627.704 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 32.806 | -20.338 | | |
| | 655.780 | 607.366 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 5 | |
| | | Mat.anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og bygninger | | |
| | | under udførelse og forudbet. | | |
| Kostpris 1. januar 2017..... | 71.048.252 | 434.958 | | |
| Tilgang..... | 1.229.443 | 7.194.085 | | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 72.277.695 | 7.629.043 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017..... | 3.082.797 | | | |
| Årets afskrivninger | 885.001 | | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017..... | 3.967.798 | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 68.309.897 | 7.629.043 | | |
| Egenkapital | | | 6 | |
| | | Overkurs ved emission | | |
| | | Overført overskud | | |
| | | | I alt | |
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 50.000 | 28.202.665 | 7.392.613 | 35.645.278 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 2.318.389 | 2.318.389 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 50.000 | 28.202.665 | 9.711.002 | 37.963.667 |

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 7 |
| | 1/1 2017 | 31/12 2017 | Afdrag | Restgæld | |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 16.011.113 | 21.837.203 | 2.684.200 | 7.290.943 | |
| | 16.011.113 | 21.837.203 | 2.684.200 | 7.290.943 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 8 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| 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 Gitte Nordmann Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 9 |
| Til sikkerhed for prioritetsgæld på 21.837 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 75.939 tkr | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skagen Hotel 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**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendommens drift.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 25 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.