



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET JUTLANDIA APS**  
**HAVNEPLADSEN 1, 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. maj 2017

---

Camilla Søndergaard Frost

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jutlandia ApS Havnepladsen 1 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 36 93 75 99 Stiftet: 1. januar 2015 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Camilla Søndergaard Frost
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Jutlandia 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 19. maj 2017

Direktion:

---

Camilla Søndergaard Frost

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jutlandia ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jutlandia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Frederikshavn, den 19. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive hotel- og restaurationsvirksomhed samt erhvervsudlejning.

### **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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>8.507.317</b>	<b>8.039.016</b>
Personaleomkostninger.....	1	-6.040.423	-5.264.673
Af- og nedskrivninger.....		-704.861	-683.399
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.762.033</b>	<b>2.090.944</b>
Andre finansielle indtægter.....		9.405	14.403
Andre finansielle omkostninger.....		-476.692	-594.803
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.294.746</b>	<b>1.510.544</b>
Skat af årets resultat.....	2	19.586	-478.355
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.314.332</b>	<b>1.032.189</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	50.000
Overført resultat.....		1.314.332	982.189
<b>I ALT</b> .....		<b>1.314.332</b>	<b>1.032.189</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Goodwill.....		905.165	1.017.144
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>905.165</b>	<b>1.017.144</b>
Grunde og bygninger.....		28.359.332	27.923.788
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		178.211	236.358
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		237.795	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>28.775.338</b>	<b>28.160.146</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.680.503</b>	<b>29.177.290</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		63.960	75.941
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>63.960</b>	<b>75.941</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		314.276	648.331
Andre tilgodehavender.....		120.549	114.858
Periodeafgrænsningsposter.....		91.307	79.957
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>526.132</b>	<b>843.146</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>5.748.595</b>	<b>6.031.739</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.338.687</b>	<b>6.950.826</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.019.190</b>	<b>36.128.116</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		11.933.158	10.618.826
Forslag til udbytte.....		0	50.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.983.158</b>	<b>10.718.826</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.074.449	3.444.935
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.074.449</b>	<b>3.444.935</b>
Realkredit Danmark.....		16.864.873	17.625.233
Banklån.....		0	212.841
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>16.864.873</b>	<b>17.838.074</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	724.559	690.652
Gæld til pengeinstitutter.....		0	15.962
Huslejedeposita.....		297.403	197.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		699.198	586.805
Selskabsskat.....		900	376.728
Anden gæld.....		2.306.294	2.159.357
Periodeafgrænsningsposter.....		68.356	99.374
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.096.710</b>	<b>4.126.281</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>20.961.583</b>	<b>21.964.355</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.019.190</b>	<b>36.128.116</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 12 (2015: 12)			
Løn og gager.....	5.500.971	4.755.864	
Pensioner.....	396.769	382.545	
Andre omkostninger til social sikring.....	67.458	65.141	
Andre personaleomkostninger.....	75.225	61.123	
	<b>6.040.423</b>	<b>5.264.673</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	350.900	376.728	
Regulering af udskudt skat.....	-370.486	101.627	
	<b>-19.586</b>	<b>478.355</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2016.....		1.119.792	
Kostpris 31. december 2016.....		<b>1.119.792</b>	
Afskrivninger 1. januar 2016.....		102.648	
Årets afskrivninger .....		111.979	
Afskrivninger 31. december 2016.....		<b>214.627</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		<b>905.165</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre anlæg, Mat.anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	driftsmateriel og inventar	under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2016.....	28.450.164	290.733	0
Tilgang.....	970.279	0	237.795
Kostpris 31. december 2016.....	<b>29.420.443</b>	<b>290.733</b>	<b>237.795</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	526.376	54.375	
Årets afskrivninger .....	534.735	58.147	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	<b>1.061.111</b>	<b>112.522</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..	<b>28.359.332</b>	<b>178.211</b>	<b>237.795</b>

## NOTER

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>Note</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Realkredit Danmark.....	18.306.802	17.589.432	724.559	12.321.037	<b>5</b>
Banklån.....	221.924	0	0	0	
	<b>18.528.726</b>	<b>17.589.432</b>	<b>724.559</b>	<b>12.321.037</b>	

**Eventualposter mv.**
**6**
**Eventualforpligtelser**

Virksomheden har pr. 1. januar 2013 indgået en serviceaftale vedrørende elevatorer. Forpligtelsen udgør i uopsigelighedsperioden 115 tkr.

Virksomheden har indgået en lejeaftale på en kopimaskine. Forpligtelsen udgør i uopsigelighedsperioden 17 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

	Regnskabs- mæssig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:		
Ejendom Havnepladsen 1.....	27.949.332	4.440.000

Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 31. december 2016 udgør 17.589.432 kr.

I likvide beholdninger indgår depotkonto hos realkreditinstitut med indestående 3.205.000 kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jutlandia ApS for 2016 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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at disse forfalder. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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 acontoskatte.

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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.