

# Hotel-invest A/S

Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**09/05/2018**

---

**Elkær Mathiassen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Hotel-invest A/S  
Enggårdstoftens 103  
7120 Vejle Øst

CVR-nr: 37117625  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Sydbank  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle  
Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 for Hotel-invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Under henvisning til lovgivningens regler blev det vedtaget på sidste års generalforsamling, at selskabets årsregnskaber fortsat ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30/04/2018

## Direktion

Elkær Mathiassen  
Koncerndirektør

## Bestyrelse

Elkær Mathiassen

Joachim Elkær Mathiassen

Brian Elkær Mathiassen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Hotel-invest A/S.

Vi har opstillet årsrapporten for Hotel-invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 30/04/2018

Jørgen Gilling , mne5318  
Statsaut. revisor  
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling  
CVR: 18619407

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive hotelvirksomhed herunder udlejning af hotelejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 andrager kr. -75.530, der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2017 andrager kr. 424.470 efter årets overførsler.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning:

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Omsætningen vedrører primært udlejning af selskabets ejendom.

### Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuel fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuelt tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens drift herunder administration m.v.

Omsætningen indregnes som ovenfor anført efter faktureringsprincippet og øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

**BRUTTOFORTJENESTE/-TAB:**

Selskabet har valgt at anvende bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter nettoomsætning, vareforbrug og nogle omkostninger samles i en nettopost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

**Balance****ANLÆGSAKTIVER:****GRUNDE OG BYGNINGER:**

Erhvervsejendommen er værdiansat til anskaffelsessum med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunden.

Bygningerne og dens bestanddele afskrives over den forventede økonomiske brugstid svarende til ca. 30-100 år indtil en scrapværdi på 0-10% nås.

**ANDRE ANLÆGSAKTIVER:**

Driftsmidler er værdiansat til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger.

Afskrivningerne foretages over den forventede økonomiske levetid svarende til 3-8 år indtil en scrapværdi på 0-5% nås.

**OMSÆTNINGSAKTIVER:**

Tilgodehavender er opgjort på grundlag af en individuel vurdering. Der er hensat til imødegåelse af tab i nødvendigt omfang på grundlag af denne vurdering.

Selskabet har et betydeligt fremførbart skattemæssigt underskud. Det vurderes, at der er tilstrækkelig sikkerhed for at selskabet eller de øvrige sambeskattede selskaber i koncernen kan udnytte dette fremførbare underskud indenfor en kortere årrække. Skatteværdien af det fremførbare underskud samt øvrige skattemæssige forskydninger er som følge heraf aktiveret med et beløb, der er beregnet på grundlag af det fremførbare underskud, de skattemæssige forskydninger samt den aktuelle selskabsskattesats.

**GÆLD:**

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

**UDBYTTE:**

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

**SKATTER:**

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat eller beregnet udskudt skatteaktiv er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

Selskabet er sambeskattet med Elkær A/S og tilknyttede virksomheder af dette selskab.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>673.278</b>	<b>-410.444</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-535.000	-135.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>138.278</b>	<b>-545.444</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-235.000	-160.000
Andre finansielle omkostninger .....		-111	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-96.833</b>	<b>-705.444</b>
Skat af årets resultat .....	2	21.303	155.198
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-75.530</b>	<b>-550.246</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-75.530	-550.246
<b>I alt .....</b>		<b>-75.530</b>	<b>-550.246</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		11.590.960	11.725.960
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.600.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>13.190.960</b>	<b>11.725.960</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.190.960</b>	<b>11.725.960</b>
Udskudte skatteaktiver .....		106.932	106.455
Tilgodehavende skat .....		20.826	48.743
Andre tilgodehavender .....	4	303	72.754
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>128.061</b>	<b>227.952</b>
Likvide beholdninger .....	5	359	37.730
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>128.420</b>	<b>265.682</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.319.380</b>	<b>11.991.642</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	500.000	500.000
Overført resultat .....		-75.530	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>424.470</b>	<b>500.000</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	7	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		9.511	8.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		12.585.399	11.183.642
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	8	300.000	300.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.894.910</b>	<b>11.491.642</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.894.910</b>	<b>11.491.642</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.319.380</b>	<b>11.991.642</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	0	0	500.000
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		-75.530	0	-75.530
Egenkapital, ultimo .....	500.000	-75.530	0	424.470

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2015/16 Tkr.
Bygninger	135.000	135
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	400.000	0
	<u>535.000</u>	<u>135</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2015/16 Tkr.
Skatteværdi af årets skattepligtige indkomst	27.323	216
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	-6.020	-61
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>21.303</u>	<u>155</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre driftsmidler m.v. kr.
Kostpris primo	11.860.960	0
Tilgang	0	2.000.000
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.860.960</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>
Af- og nedskrivning primo	135.000	0
Årets afskrivning	135.000	400.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>270.000</u></b>	<b><u>400.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.590.960</u></b>	<b><u>1.600.000</u></b>

Den senest offentliggjorte ejendomsværdi andrager kr. 8.550.000.

#### 4. Andre tilgodehavender

	2017 kr.	2015/16 Tkr.
Tilgodehavende moms	303	73
	<u>303</u>	<u>73</u>

#### 5. Likvide beholdninger

	2017 kr.	2015/16 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	359	38
	<u>359</u>	<u>38</u>

#### 6. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af aktier pålydende kr. 500.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital ved selskabets stiftelse den 28. september 2015	500.000
Der er ikke foretaget ændringer i aktiekapitalen siden selskabets stiftelse	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<u><b>500.000</b></u>

#### 7. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskelle kr.
Materielle anlægsaktiver	13.190.960	12.888.516	302.444
Underskudsfrøførsel	0	788.497	-788.497
	<u>13.190.960</u>	<u>13.677.013</u>	<u>-486.053</u>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<u><b>-106.932</b></u>

Aktiveret som udskudt skatteaktiv.

#### 8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 kr.	2015/16 Tkr.
Modtaget huslejedepositum	300.000	300
	<u>300.000</u>	<u>300</u>

## 9. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive hotelvirksomhed herunder udlejning af hotelejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 andrager kr. -75.530, der må anses for at være mindre tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2017 andrager kr. 424.470 efter årets overførsler.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## 10. Oplysning om eventualforpligtelser

### KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der er p.t. ingen skyldige selskabsskatteforpligtelser i den samlede koncern.

## 11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ingen.

## 12. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Alle aktier i selskabet ejes af:  
Elkær A/S, Enggårdstoftens 103, 7120 Vejle Ø.

### Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter selskabets ledelse samt koncernforbundne selskaber. Selskabet har i regnskabsåret haft transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

### Koncernforhold

Indgår i koncernen m.v. for Elkær A/S, CVR nr. 14 30 86 95.

## 13. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Selskabet har et betydeligt fremførbart skattemæssigt underskud. Det vurderes, at der er tilstrækkelig sikkerhed for at selskabet eller de øvrige sambeskattede selskaber i koncernen kan udnytte dette fremførbare underskud indenfor en kortere årrække. Skatteværdien af det fremførbare underskud er som følge heraf aktiveret med et beløb, der er beregnet på grundlag af det fremførbare underskud samt den aktuelle selskabsskattesats.