

# Dansk Lager Hotel ApS

Hans Egedes Vej 18  
5210 Odense NV

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/06/2018**

---

**Kim Fruerlund Phillip**  
**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 .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Dansk Lager Hotel ApS  
Hans Egedes Vej 18  
5210 Odense NV

CVR-nr: 37769002  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER  
Vesterbro 9, 1  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 76637415  
P-enhed: 1002497487

# Ledespåtegning

Direktionen har d.d. behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Dansk Lager Hotel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 2017 - 31. december 2017.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08/06/2018

## Direktion

Kim Birk

Kim Fruerlund Phillip

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Dansk Lager Hotel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Dansk Lager Hotel ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, 08/06/2018

Johan Høffner , mne34373

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive Lagerhotel samt eje og udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1, 3 og 4, jf. nedenstående.

## Usædvanlige forhold

Ingen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager t.kr. -1.119.

For en nærmere redegørelse af selskabets økonomiske situation henvises til note 1, 3 og 4 vedrørende usikkerhed ved måling af investeringsejendom, oplysning om usikkerhed om going concern og oplysning om eventualforpligtelser.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsregnskabsudsagn.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver 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 fordele 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjenesten/bruttotabet består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning (lagerhotel og udlejning)

Nettoomsætningen består primært af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Sekundært består nettoomsætning af salg af tjenesteydelser, der indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

## **Investeringsjendommens driftsomkostninger**

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## **Skat af årets resultat**

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gathered Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsjendommen er værdiansat ud fra den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, der udviser et afkast på 5,99 %.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpriser, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til låntes restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>155.940</b>	<b>53.587</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>155.940</b>	<b>53.587</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-1.227.000	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-56.549	-39.752
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-1.127.609</b>	<b>13.835</b>
Skat af årets resultat .....		8.071	-8.456
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-1.119.538</b>	<b>5.379</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.119.538	5.379
<b>I alt</b> .....		<b>-1.119.538</b>	<b>5.379</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		2.600.000	3.827.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>2.600.000</b>	<b>3.827.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.600.000</b>	<b>3.827.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		5.912	5.894
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		8.071	22.581
Andre tilgodehavender .....		8.158	0
Periodeafgrænsningsposter .....		5.377	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>27.518</b>	<b>28.475</b>
Likvide beholdninger .....		1.034	6.250
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>28.552</b>	<b>34.725</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.628.552</b>	<b>3.861.725</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		-1.114.158	5.379
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.064.158</b>	<b>55.379</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	31.037
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>31.037</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.216.220	1.304.382
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		2.042.298	1.724.298
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.258.518</b>	<b>3.028.680</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		96.200	104.240
Gæld til banker .....		292.069	510.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		45.923	114.581
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	17.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>434.192</b>	<b>746.629</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.692.710</b>	<b>3.775.309</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.628.552</b>	<b>3.861.725</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	3.827.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.827.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	-1.227.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-1.227.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.600.000</b>

### Usikkerhed ved måling af investeringsejendom

Måling af selskabets investeringsejendomme foretages med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til leje- og omkostningsniveau, herunder forskelle til nugældende markedsniveau samt individuelle afkastkrav pr. ejendom. Disse faktorer er behæftet med usikkerhed blandet andet som følge af fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkravniveauet.

Usikkerheden i værdiansættelse af erhvervsejendomme er større end normalt som følge af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet herunder store forskelle i priser, omsættelighed og finansieringsfremskaffelse.

Ejendommen er værdiansat ud fra et afkast på 5,99% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% -point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 197.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.216.220	96.200	1.120.020	735.220
Tilknyttet virksomhed	2.042.298	0	2.042.298	2.042.298
	<b>3.258.518</b>	<b>96.200</b>	<b>3.162.318</b>	<b>2.777.518</b>

### **3. Oplysning om usikkerhed om going concern**

Selskabet har i året haft et resultat på tkr. -1.119 på grund af dagsværdiregulering af investeringsejendom. Det er ledelsens forventninger, at de nødvendige rammer i selskabets pengeinstitut for fortsat drift er tilstede.

Dansk Lager Hotel ApS kautionerer for koncernens samlede bankgæld, hvilket gør, at der ligeledes er usikkerhed om fortsat drift i Dansk Lager Hotel ApS.

### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Eventualforpligtelser i tilknyttede virksomheder t.kr. 7.010.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

### **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter og pengeinstitutter kr. 1.604.489 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 3.827.000. Pantet og hæftelser udgør kr. 2.808.000.