

Rødvig Kro & Badehotel Ejendomme ApS

Østersøvej 8
4673 Rødvig Stevns
CVR-nr. 37830763

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.04.2017

Dirigent



Navn: KATHRINE HENRIKSEN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Rødvig Kro & Badehotel Ejendomme ApS
Østersøvej 8
4673 Rødvig Stevns

CVR-nr.: 37830763

Hjemsted: Stevns

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Kathrine Hendriksen
Jonas Skaaning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Rødvig Kro & Badehotel Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødvig Stevns, den 21.04.2017

Direktion


Kathrine Hendriksen


Jonas Skaaning

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Rødvig Kro & Badehotel Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rødvig Kro & Badehotel Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Nykøbing F., den 21.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Svend Skarup Sand

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af bygninger til drift af kro og badehotel samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved omdannelse af personlig drevet virksomhed. Selskabet er stiftet den 16.06.2016, med virkning fra 01.01.2016. Pr. 01.01.2016 er der udarbejdet en åbningsbalance, der specificerer de aktiver og passiver som selskabet har overtaget fra den personligt drevne virksomhed. Fordi det er selskabets første regnskabsår, er der ikke medtaget sammenligningstal.

Selskabets første regnskabsår er forløbet som forventet og ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		346.952
Af- og nedskrivninger	1	<u>(196.382)</u>
Driftsresultat		150.570
Andre finansielle indtægter	2	3.627
Andre finansielle omkostninger		<u>(278.386)</u>
Resultat før skat		(124.189)
Skat af årets resultat	3	<u>27.322</u>
Årets resultat		<u>(96.867)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(96.867)</u>
		<u>(96.867)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.086.924
Produktionsanlæg og maskiner		100.780
Materielle anlægsaktiver	4	6.187.704
Anlægsaktiver		6.187.704
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		184.874
Tilgodehavender		184.874
Likvide beholdninger		30.156
Omsætningsaktiver		215.030
Aktiver		6.402.734

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		1.855.035
Egenkapital		1.905.035
Udskudt skat		468.687
Hensatte forpligtelser		468.687
Gæld til realkreditinstitutter		408.682
Bankgæld		3.039.229
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.447.911
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	231.516
Deposita		300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.946
Anden gæld		32.639
Kortfristede gældsforpligtelser		581.101
Gældsforpligtelser		4.029.012
Passiver		6.402.734
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Effekt af virksomhedskøb o.l.	50.000	1.951.902	0	2.001.902
Overført fra overkurs	0	(1.951.902)	1.951.902	0
Årets resultat	0	0	(96.867)	(96.867)
Egenkapital ultimo	50.000	0	1.855.035	1.905.035

Noter

		2016	
		kr.	
1. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		196.382	
		196.382	
		2016	
		kr.	
2. Andre finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.627	
		3.627	
		2016	
		kr.	
3. Skat af årets resultat			
Ændring af udskudt skat		(27.322)	
		(27.322)	
			Produktions
			-
	Grunde og bygninger		anlæg og maskiner
	kr.		kr.
4. Materielle anlægsaktiver			
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	6.272.538	111.548	
Kostpris ultimo	6.272.538	111.548	
Årets afskrivninger	(185.614)	(10.768)	
Af- og nedskrivninger ultimo	(185.614)	(10.768)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.086.924	100.780	
	Forfald inden for 12 måneder 2016	Forfald efter 12 måneder 2016	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	32.744	408.682	231.517
Bankgæld	198.772	3.039.229	2.424.968
	231.516	3.447.911	2.656.485

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JSKH Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 4.200 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.087 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte produktionsanlæg udgør 101 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Jyske Bank A/S til sikkerhed for Rødvig Kro & Badehotel A/S' mellemværende med banken.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er stiftet ved omdannelse af personlig drevet virksomhed. Selskabet er stiftet den 16.06.2016, med virkning fra 01.01.2016. Pr. 01.01.2016 er der udarbejdet en åbningsbalance, der specificerer de aktiver og passiver som selskabet har overtaget fra den personligt drevne virksomhed. Fordi det er selskabets første regnskabsår, er der ikke medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Produktionsanlæg og maskiner	7 – 15 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.