

## **HOTEL GESTUS, ÅLBORG A/S**

Vesterbro 36-38  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 37958387

## **Årsrapport 25.08.2016 - 31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Milling

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

HOTEL GESTUS, ÅLBORG A/S

Vesterbro 36-38

9000 Aalborg

CVR-nr.: 37958387

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 25.08.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Dorte Skov Milling, formand

Jan Milling

Gitte Svendgaard Milling

Peter Skov Milling

### Direktion

Jan Milling

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.08.2016 - 31.12.2016 for HOTEL GESTUS, ÅLBORG A/S.

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 25.08.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.04.2017

### Direktion

Jan Milling

### Bestyrelse

Dorte Skov Milling  
formand

Jan Milling

Gitte Svendgaard Milling

Peter Skov Milling

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i HOTEL GESTUS, ÅLBORG A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HOTEL GESTUS, ÅLBORG A/S for regnskabsåret 25.08.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.08.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 25.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er hotel- og restaurationsdrift.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2016 er selskabets første regnskabsår. Driften af hotel er overtaget 1. oktober 2016.

Ledelsen anser resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2017.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.061.173</b>
Personaleomkostninger	1	(492.821)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(141.191)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>427.161</b>
Andre finansielle indtægter		98
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(257.615)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>169.644</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(38.292)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>131.352</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>131.352</u>
		<b><u>131.352</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		37.672.172
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>3.031.229</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>40.703.401</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>40.703.401</u></b>
 Råvarer og hjælpematerialer		 <u>67.794</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>67.794</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 70.499
Andre tilgodehavender		323.544
Tilgodehavende selskabsskat		<u>452.200</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>846.243</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>4.000</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>918.037</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>41.621.438</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		131.352
<b>Egenkapital</b>		<b>631.352</b>
Udskudt skat		490.492
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>490.492</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.685.529
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		11.254.636
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>33.940.165</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.151.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		991.322
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.089.729
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		401
Anden gæld		326.377
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.559.429</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.499.594</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.621.438</b>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

**Egenkapitaloppgørelse for 2016**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	131.352	131.352
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>131.352</b>	<b>631.352</b>

## Noter

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og lønninger	436.336
Pensioner	49.000
Andre omkostninger til social sikring	5.332
Andre personaleomkostninger	2.153
	<b>492.821</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>8</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	141.191
	<b>141.191</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger i øvrigt	63.185
Øvrige finansielle omkostninger	194.430
	<b>257.615</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	(452.200)
Ændring af udskudt skat	490.492
	<b>38.292</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	37.752.340	3.092.252
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.752.340</b>	<b>3.092.252</b>
Årets afskrivninger	(80.168)	(61.023)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(80.168)</b>	<b>(61.023)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.672.172</b>	<b>3.031.229</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	1.151.600	22.685.529	17.882.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	11.254.636	6.589.500
	<b>1.151.600</b>	<b>33.940.165</b>	<b>24.471.500</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Milling Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 25. august 2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution for Milling Hotels A/S, Hotel Plaza, Odense A/S, Hotel Ansgar Slotsgården ApS, Hotel Windsor, Odense ApS, Hotel Søpark, Maribo A/S, Park Hotel, Middelfart A/S, og APW Rengøring ApS. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 31.12.2016 i alt 16.556 t.kr.

Selskabet indgår i en Cash Pool med Milling Hotels A/S, Park Hotel, Middelfart A/S, Hotel Ansgar Slotsgården ApS, Hotel Windsor Odense A/S, Hotel Plaza, Odense A/S Hotel Søpark, Maribo A/S og APW Rengøring ApS. Der er afgivet kryds-selvskyldnerkaution mellem selskaber. Facilitetskontoen for Cash Poolen har et fællesmaksimum på 14.000 t.kr., pr. 31.12.2016, hvor der er et samlet træk på 13.691 t.kr.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter 35.092 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 36.845 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Der er i årsrapporten ikke anført sammenligningstal, da det er selskabets første regnskabsår.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre driftsindtægter samt omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder distribution, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klarlægning 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	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-12 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 nominel værdi.