



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HOTEL AAHØJ APS**

**HANS AABELSVEJ 1, 9300 SÆBY**

**ÅRSRAPPORT**

**21. DECEMBER 2022 - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. marts 2024

---

**Kamilla Vinter Hoffmann**

**CVR-NR. 43 72 94 38**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 21. december 2022 - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hotel Aahøj ApS Hans Aabelsvej 1 9300 Sæby
	CVR-nr.: 43 72 94 38
	Stiftet: 21. december 2022
	Kommune: Frederikshavn
	Regnskabsår: 21. december 2022 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Kamilla Vinter Hoffmann
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. december 2022 - 31. december 2023 for Hotel Aahøj 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. december 2022 - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 5. marts 2024

Direktion:

---

Kamilla Vinter Hoffmann

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Hotel Aahøj ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Hotel Aahøj ApS for regnskabsåret 21. december 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 5. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Brandenborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne50601

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive hotel- og restaurationsvirksomhed i Sæby, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår. Årets resultat blev et underskud på 749 tkr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2023 -709 tkr.

Selskabet har i indeværende regnskabsår overtaget hotelet "Hotel Aahøj", beliggende på Hans Aabelsvej 1, 9300 Sæby.

Efter overtagelsen af hotellet har ledelsen konstateret, at BBR-meddelelsen for ejendommen ikke var i overensstemmelse med anvendelsen af hotellet samt det oplyste i forbindelse med ejendomshandlen. Dette har bl.a. bevirket, at det ikke har været muligt for selskabet at hjemtage den ønskede realkreditfinansiering af ejendommen.

Ledelsen i Hotel Aahøj ApS har opgjort selskabets tab i indeværende regnskabsår til 180 tkr. Ledelsen er pr. regnskabsafslæggelsestidspunktet i dialog med selskabets advokat omkring mulig erstatning for det opgjorte tab.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 21. DECEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>603.583</b>
Personaleomkostninger.....	1	-772.265
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....		-168.984
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-337.666</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....		-613.096
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-950.762</b>
Skat af årets resultat.....	2	201.402
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-749.360</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-749.360
<b>I ALT</b> .....		<b>-749.360</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		7.257.411
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		654.844
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>7.912.255</b>
Lejededesitum og andre tilgodehavender.....		4.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.916.255</b>
Varelager.....		40.000
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>40.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		28.421
Udsudte skatteaktiver.....		201.402
Andre tilgodehavender.....		13.620
Periodeafgrænsningsposter.....		6.900
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>250.343</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>290.343</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.206.598</b>
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-749.360
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-709.360</b>
Anden gæld.....		1.755.227
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.755.227</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		6.496.670
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		15.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		229.846
Anden gæld.....		418.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.160.731</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.915.958</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.206.598</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>	
<b>Forudsætninger for fortsat drift.....</b>	<b>7</b>	



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 21. december 2022.....	0	0	0
Forslag til resultatdisponering.....		-749.360	-749.360
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Indbetalt selskabskapital.....	40.000		40.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-749.360</b>	<b>-709.360</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	
Løn og gager .....	715.980	
Andre omkostninger til social sikring.....	11.885	
Andre personaleomkostninger.....	44.400	
	<b>772.265</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-201.402	
	<b>-201.402</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang .....	7.325.550	755.689
Kostpris 31. december 2023.....	<b>7.325.550</b>	<b>755.689</b>
Årets afskrivninger .....	68.139	100.845
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	<b>68.139</b>	<b>100.845</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	<b>7.257.411</b>	<b>654.844</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>
		Lejededesitum og andre tilgodehavender
Tilgang .....		4.000
Kostpris 31. december 2023.....		<b>4.000</b>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		<b>4.000</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år
Anden gæld.....	2.000.000	244.773
	<b>2.000.000</b>	<b>644.334</b>
		<b>644.334</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		<b>6</b>
Til sikkerhed for anden gæld på i alt 2.000 tkr. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på 7.257 tkr.		

**NOTER****Note****Forudsætninger for fortsat drift****7**

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet opnår de ønskede kreditter hos selskabets penge- og realkreditinstitut. Ledelsen er på regnskabsafslæggelsestidspunktet i positiv dialog med långivere herom og ledelsen forventer at opnå den nødvendige finansiering.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hotel Aahøj ApS for 2022/23 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af hotelydelser mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Ændring i lagre af færdigvarer

Ændring i lagre af færdigvarer omfatter årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger til pengeinstitutter, herunder siftelsesomkostninger og provisioner til optagelse af gæld, renteomkostninger til anden gæld, samt renteromkostninger til offentlige myndigheder og leverandører. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	75 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-7 år	0-10 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag for omkostninger der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.