

Wittrup Motel A/S

CVR-nr. 21 74 58 47

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.05.13

Claus Bach Hansen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

Wittrup Motel A/S
Roskildevej 251
2620 Albertslund
Telefon: 43 64 95 51
Telefax: 43 64 88 90
Hjemmeside: www.wittrupmotel.dk
Hjemsted: Albertslund
CVR-nr.: 21 74 58 47

Bestyrelse

Claus Erik Bach Hansen, formand
Henrik Bach Hansen
Inger Hansen

Direktion

Inger Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Wittrup Motel A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 6. maj 2013

Direktionen

Inger Hansen

Bestyrelsen

Claus Erik Bach Hansen
Formand

Henrik Bach Hansen

Inger Hansen

Til kapitalejerne i Wittrup Motel A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Wittrup Motel A/S for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. maj 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Rasborg
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Wittrup Motel A/S har to hovedaktiviteter. Værelsesudlejning og restaurantdrift.

Værelsesudlejningen omfatter 60 motelværelser i to kategorier samt en Bed & Breakfast med 7 værelser. Der er åbent alle ugens 7 dage med undtagelse af påske og jul/nytår, hvor der holdes ferielukket.

Restaurantdriften består af a la carte, morgencomplet, frokost, mad ud af huset samt selskabsarrangementer og møder/konferencer.

Restauranten er både åben for motellets gæster og gæster fra lokalområdet.

Virksomheden markedsfører sig lokalt, regionalt, landsdækkende samt internationalt.

Usædvanlige forhold

Branchen klarer sig generelt mindre godt gennem den økonomiske krise i forhold til andre brancher og specielt restauranterhvervet er hårdt ramt.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 177.423 mod DKK -63.963 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.708.368.

Som skrevet i ledelsesberetningen i 2011 ville ledelsen have fokus på indtjening i 2012. Der er blevet udarbejdet en ny strategi omkring værelsesudlejningen og et nyt koncept i restauranten.

Det lykkedes at hæve den gennemsnitlige værelsespris med lidt over 2%, hvilket er meget tilfredsstillende i et marked som er meget presset prismæssigt, især grundet de mange nye tilbudskanaler på internettet og et stigende salg gennem bookingkanaler som opkræver en stor andel i provision. Samtidig bød året på fremgang i antal udlejede værelser.

Restauranten fik en lidt lavere omsætning end i 2011, men der var til gengæld fremgang i indtjeningen hvilket blandt andet skyldes den besparelsesplan der blev vedtaget i 2010.

Ledelsen vil fortsat i 2013 have fokus på indtjening frem for øget omsætning.

Låneomlægningen der blev foretaget i 2011 betyder at der afdrages ca. DKK 500.000 om året på den langfristede gæld, og samtidig er matriklen, der blev erhvervet i 2008, ikke belånt. Det betyder, at motellet står stærkt rustet til at kunne gennemføre de nødvendige tiltag i et konkurrencepræget marked idet der er en sund balance mellem værdi og gæld.

Den nye markedsføringsstrategi blev yderligere udbygget i 2012 og fortsætter i de kommende år med en række nye tiltag.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der renoveres i alt 12 værelser fra 1. januar til ca. medio marts måned. Hermed er alle 67 værelser blevet renoveret i henhold til renoveringsplan. Motellet finansierer selv renoveringen.

Det kommer til at få stor betydning for værelsesudlejningen fremover, at alle værelser nu er renoveret, idet fremtidens markedsføring blandt andet handler om gæsteanmeldelser frem for stjernesystemer, der er ugenomsommelige og i øvrigt i Danmark afhænger af om man er med i en bestemt forening eller ej. Motellet har i forvejen gode gæsteanmeldelser, men ledelsen forventer, at få endnu bedre omtale i de kommende år. Samtidig vil man i højere grad kunne markedsføre sig overfor nye segmenter.

Renoveringen får indflydelse på regnskabet for 2013, idet der vil være en betydelig nedgang i antal udlejede værelser i 1. kvartal. Ud over renoveringsudgifterne, følger en række små anskaffelser til forbedring af faciliteterne og komforten. På sigt er ledelsen dog ikke i tvivl om at det vil få en positiv effekt i antal udlejede værelser.

Note		2012 DKK	2011 DKK
	Nettoomsætning	13.398.971	13.420.456
	Vareforbrug	-4.601.069	-4.588.578
	Andre eksterne omkostninger	-2.046.903	-1.943.483
1	Personaleomkostninger	-5.690.177	-5.786.966
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.060.822	1.101.429
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-569.845	-558.617
	Resultat af primær drift	490.977	542.812
	Andre finansielle indtægter	9.095	16.192
	Andre finansielle omkostninger	-262.557	-639.987
	Finansielle poster i alt	-253.462	-623.795
	Resultat før skat	237.515	-80.983
2	Skat af årets resultat	-60.092	17.020
	Årets resultat	177.423	-63.963
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	177.423	-63.963
	I alt	177.423	-63.963

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	13.572.626	13.849.086
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	395.479	353.610
	3 Materielle anlægsaktiver i alt	13.968.105	14.202.696
	Anlægsaktiver i alt	13.968.105	14.202.696
	Råvarer og hjælpematerialer	78.236	91.581
	Varebeholdninger i alt	78.236	91.581
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	420.945	367.114
	Tilgodehavende selskabsskat	0	10.260
	Tilgodehavender i alt	420.945	377.374
	Likvide beholdninger	1.926.705	1.810.429
	Omsætningsaktiver i alt	2.425.886	2.279.384
	Aktiver i alt	16.393.991	16.482.080

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	7.800.000	7.800.000
	Overført resultat	-1.091.632	-1.269.055
4	Egenkapital i alt	6.708.368	6.530.945
	Hensættelser til udskudt skat	678.662	618.700
	Hensatte forpligtelser i alt	678.662	618.700
	Gæld til realkreditinstitutter	6.989.469	7.497.817
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.989.469	7.497.817
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	501.202	459.253
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	603.695	436.655
	Anden gæld	912.595	938.710
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.017.492	1.834.618
	Gældsforpligtelser i alt	9.006.961	9.332.435
	Passiver i alt	16.393.991	16.482.080

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-20%

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012	2011
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	5.285.176	5.473.882
Pensioner	229.589	153.794
Andre omkostninger til social sikring	81.300	88.111
Personaleomkostninger i øvrigt	94.112	71.179
I alt	5.690.177	5.786.966

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	16	18
--	----	----

2. Skatter

Årets aktuelle skat	0	-260
Årets udskudte skat	59.962	-17.100
Regulering af tidligere års skat	130	340
I alt	60.092	-17.020

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.11	21.477.135	1.837.853
Tilgang i året	177.819	157.434
Kostpris pr. 31.12.12	21.654.954	1.995.287
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	7.628.049	1.484.242
Afskrivninger i året	454.279	115.566
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	8.082.328	1.599.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	13.572.626	395.479

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	7.800.000	-1.269.055
Forslag til resultatdisponering	0	177.423
Saldo pr. 31.12.12	7.800.000	-1.091.632

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	501.202	4.962.328	7.490.671	7.957.070

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.491 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.573.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK440, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene ligger i selskabets besiddelse.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Inger Hansen Holding ApS, c/o Wittrup Motel, Roskildevej 251, 2620 Albertslund
 Claus Bach Holding ApS, c/o Wittrup Motel, Roskildevej 251, 2620 Albertslund
 Henrik Bach Hansen Holding ApS, c/o Wittrup Motel, Roskildevej 251, 2620 Albertslund.