

**Motellet ApS
c/o Fuchs
Greve Strandvej 18
2670 Greve**

Årsrapport 2018

CVR nr. 27 30 40 44

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *31* 3 2019

Som dirigent :



Jørgen Fuchs



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for Motellet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Forudsætningerne for fravalg af revision er stadig opfyldt.

Greve, den 20. maj 2019

Direktion :

Jørgen Fuchs



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.

Til den daglige ledelse i Motellet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Motellet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

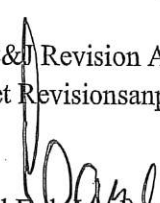
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Greve, den 20. maj 2019

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab


Carl Erik Jacobsen, HD
registreret revisor
mne551



Selskabsoplysninger

Selskabet	Motellet ApS c/o Fuchs Greve Strandvej 18 2670 Greve
Hjemsted	Greve Kommune
CVR - nr.	27 30 40 44
Direktion	Jørgen Fuchs
Revisor	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
Anpartskapital	kr. 125.000,00
Regnskabsår	1. januar - 31. december



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringer i fast ejendom samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer også et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Motellet ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

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.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Selskabets ejendomme er reguleret iht. ÅRL § 38

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagspris.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af "nominelt afkast"

En eventuel positiv regulering til dagsværdi efter hidtidig regnskabspraksis kan tilskrives overført resultat. Der skal således ikke ske en binding af historiske dagsværdireguleringer i forbindelse med en frivillig praksisændring fra kostprismetoden til dagsværdimetoden efter § 38.

Ledelsen undlader iht. ÅRL. § 38 at afskrive på bygningerne.

Bygninger

afskrives ikke

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender fra tjenesteydelser

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



Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 kunne realiseres, enten ved udligning i skat i 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 på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld var tidligere kursreguleret iht. kursværdi på statutstidspunktet. Iht. praksisændring reguleres fra dagsværdi til amortiseret kostpris.



Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Huslejeindtægt	930.706	926.188
Andre eksterne omkostninger	<u>-176.901</u>	<u>-386.698</u>
	753.805	539.490
1 Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før ekstraordinære poster	753.805	539.490
Ekstraordinære udgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	753.805	539.490
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle udgifter	<u>-116.220</u>	<u>-141.004</u>
Ordinært resultat før skat	637.585	398.486
Værdiregulering gældsforpligtelser	-30.029	0
Værdiregulering investeringsejendom	<u>1.687.190</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	2.294.746	398.486
2 Skat af årets resultat	-66.000	0
2 Ændring i udskudt skat	<u>-70.690</u>	<u>-34.843</u>
Årets resultat	<u>2.158.056</u>	<u>363.643</u>
Resultatdisponering		
Årets resultat		2.158.056
Afsat udbytte		<u>-400.000</u>
I alt til disposition		<u>1.758.056</u>



Balance 31. december
Aktiver

Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
1 Ejendom	12.000.000	10.312.810
Anlægsaktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>10.312.810</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	1.250
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.250</u>
Likvide beholdninger	<u>274.568</u>	<u>120.688</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>274.568</u>	<u>121.938</u>
Aktiver i alt	<u>12.274.568</u>	<u>10.434.748</u>



Balance 31. december
Passiver

Note	2018	2017
Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
Opskrivninger	3.838.829	3.838.829
3 Overført resultat	2.594.743	836.687
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Egenkapital i alt	<u>6.958.572</u>	<u>5.200.516</u>
Hensættelser		
2 Udskudt skat	810.435	739.745
Hensættelser i alt	<u>810.435</u>	<u>739.745</u>
Gæld		
Langfristet gæld		
Prioritetsgæld	3.689.280	3.738.892
Langfristet gæld i alt	<u>3.689.280</u>	<u>3.738.892</u>
Kortfristet gæld		
Prioritetsgæld	108.000	165.000
2 Selskabsskat	68.068	0
Anden gæld	640.213	590.595
Kortfristet gæld i alt	<u>816.281</u>	<u>755.595</u>
Gæld i alt	<u>4.505.561</u>	<u>4.494.487</u>
Passiver i alt	<u>12.274.568</u>	<u>10.434.748</u>
4 Garanti & eventualforpligtelser		
5 Sikkerhedsstillelser		



Noter

1 Anlægsoversigt

Ejendomme

Greve
Strandvej 11

Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2018	6.569.544
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2018	6.569.544
Opskrivninger i 2018	1.687.190
Opskrivninger i tidligere år	3.953.556
Samlede opskrivninger pr. 31. december 2018	5.640.746
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2018	210.290
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af- og nedskrivninger	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2018	210.290
Bogført værdi 31.12 2018	12.000.000
Ejendomsværdi kontant 1. oktober 2011	7.450.000

Årets af- og nedskrivninger:

	2018	2017
Ejendom	0	0
Samlede afskrivninger	0	0

2 Selskabsskat

Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:

Beregnet selskabsskat	66.000	0
Regulering af udskudt skat	70.690	34.843
Selskabsskat i alt	136.690	34.843

Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat, primo	0	7.260
Beregnet selskabsskat	66.000	0
Betalt selskabsskat	0	-7.484
Renter selskabsskat	2.068	224
acontoskat	0	0
Skyldig selskabsskat i alt	68.068	0



Noter

	2018	2017
Udskudt skat		
Primo	739.745	704.902
Ultimo	810.435	739.745
Forskydning udskudt skat i alt	<u>70.690</u>	<u>34.843</u>
3 Overført resultat		
Saldo primo	836.687	870.044
Overført årets resultat	2.158.056	363.643
Overført overkurs	0	3.000
Afsat udbytte	-400.000	-400.000
Overført resultat i alt	<u>2.594.743</u>	<u>836.687</u>
4 Forslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	400.000	400.000
Udloddet udbytte	-400.000	-400.000
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Skyldigt udbytte	<u>400.000</u>	<u>0</u>

4 Garanti & eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig veksel-, kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end de i regnskabet anførte, ligesom alle væsentlige aktiver og gældsposter er medtaget i regnskabet, således at bestyrelsen herefter ikke er bekendt med forhold af betydning, der ikke er kommet til revisorens kendskab.

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for selskabets bankforbindelse er deponeret følgende:
Ejerpantebrev stort kr. 3.054.000 med pant i Greve Strandvej 13, 2670 Greve.

Til sikkerhed for kreditforeningslån er deponeret følgende :

Realkreditpantebreve stort kr. 3.263.000 samt stort kr. 1.071.000 med pant i Greve Strandvej 13, 2670 Greve.



Noter

Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

Dagsværdi investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er baseret på regnskabsmæssige skøn af selskabets ledelse.

Selskabets investeringsejendom består af et Motel hvorfra drives restauration/cafeterie samt udlejning af værelser på førstesalen i Storkøbenhavn. Ejendommen er beliggende i Greve. Opgørelser af dagsværdi foretages ved anvendelse af en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype, beliggenhed samt ejendommens stand, baseret på anerkendte markedsrapporter.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,0 %.

Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i en normaliseret indtjening, baseret på detaljerede budgetter for det kommende driftsår, indeholdende aktuelle lejeindtægter, drift, vedligeholdelse og administration m.v. Den aktuelle lejeindtægt fastsættes ud fra eksisterende lejekontrakter.

Den regnskabsmæssige værdi en ejendomme påvirkes således af flere faktorer, hvoraf den væsentligste er det fastsatte afkastkrav på de enkelte ejendomme.