

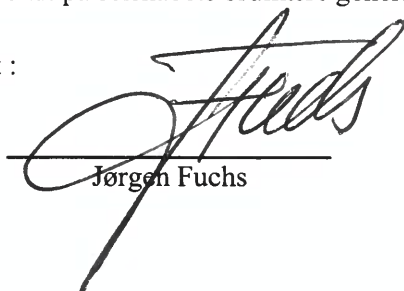
**Motellet ApS  
c/o Fuchs  
Greve Strandvej 18  
2670 Greve**

**Årsrapport 2019**

**CVR nr. 27 30 40 44**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7/7 2020

Som dirigent :

  
\_\_\_\_\_  
Jørgen Fuchs



## Indholdsfortegnelse

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



## Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 6. juni 2020

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 2019 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.

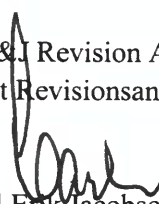
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 6. juni 2020

C&J Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab

  
Carl Erik Jacobsen, HD  
registreret revisor  
mne551



### **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Motellet ApS c/o Fuchs Greve Strandvej 18 2670 Greve
<b>Hjemsted</b>	Greve Kommune
<b>CVR - nr.</b>	27 30 40 44
<b>Direktion</b>	Jørgen Fuchs
<b>Revisor</b>	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
<b>Anpartskapital</b>	kr. 125.000,00
<b>Regnskabsår</b>	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 2019 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagspris.

Investeringsejendomme 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 13.800 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 nominal 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 nettorealisationsværdi.

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 følge i 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 statustidspunktet. Iht. praksisændring reguleres fra dagsværdi til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Huslejeindtægt	944.746	930.706
Andre eksterne omkostninger	<u>-186.251</u>	<u>-176.901</u>
	758.495	753.805
1 Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>	0	753.805
Andre driftsudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	758.495	753.805
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle udgifter	<u>-106.138</u>	<u>-116.220</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	652.357	637.585
Værdiregulering gældsforpligtelser	0	-30.029
Værdiregulering investeringsejendom	<u>0</u>	<u>1.687.190</u>
<b>Resultat før skat</b>	652.357	2.294.746
2 Skat af årets resultat	-88.880	-66.000
2 Ændring i udskudt skat	<u>-57.343</u>	<u>-70.690</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>506.134</u>	<u>2.158.056</u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Årets resultat		506.134
Afsat udbytte		<u>-400.000</u>
<b>I alt til disposition</b>		<u>106.134</u>



**Balance 31. december**  
**Aktiver**

Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Ejendom	12.000.000	12.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>274.568</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>274.568</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>12.000.000</u>	<u>12.274.568</u>



**Balance 31. december**  
**Passiver**

Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Opskrivninger	3.838.829	3.838.829
3 Overført resultat	2.700.879	2.994.743
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>7.064.708</u></u>	<u><u>6.958.572</u></u>
 <b>Hensættelser</b>		
2 Udskudt skat	867.778	810.435
<b>Hensættelser i alt</b>	<u><u>867.778</u></u>	<u><u>810.435</u></u>
 <b>Gæld</b>		
<b>Langfristet gæld</b>		
Prioritetsgæld	3.550.601	3.689.280
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u><u>3.550.601</u></u>	<u><u>3.689.280</u></u>
 <b>Kortfristet gæld</b>		
Prioritetsgæld	108.000	108.000
Bankgæld	39.657	0
2 Selskabsskat	88.880	68.068
Anden gæld	280.376	640.213
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u><u>516.913</u></u>	<u><u>816.281</u></u>
 <b>Gæld i alt</b>	 <u><u>4.067.514</u></u>	 <u><u>4.505.561</u></u>
 <b>Passiver i alt</b>	 <u><u>12.000.000</u></u>	 <u><u>12.274.568</u></u>
 <b>4 Garanti &amp; eventualforpligtelser</b>		
<b>5 Sikkerhedsstillelser</b>		



## Noter

### 1 Anlægsoversigt

### Ejendomme

Greve  
Strandvej 11

Samlet anskaffelsessum pr. 01.01.2019	6.569.544
Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
<b>Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2019</b>	<u>6.569.544</u>
Opskrivninger i 2019	0
Opskrivninger i tidligere år	5.640.746
<b>Samlede opskrivninger pr. 31. december 2019</b>	<u>5.640.746</u>
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2019	210.290
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af- og nedskrivninger	0
<b>Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2019</b>	<u>210.290</u>
<b>Bogført værdi 31.12 2019</b>	<u>12.000.000</u>
Ejendomsværdi kontant 1. oktober 2011	<u>7.450.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er testet og der er ikke fundet behov for en ændring af den tidligere foretagne værdiansættelse.

Årets af- og nedskrivninger:	2019	2018
Ejendom	0	0
<b>Samlede afskrivninger</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 2 Selskabsskat

Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:

Beregnet selskabsskat	88.880	66.000
Regulering af udskudt skat	57.343	70.690
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>146.223</u>	<u>136.690</u>
<b>Skyldig selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat, primo	68.069	0
Beregnet selskabsskat	88.880	66.000
Betalt selskabsskat	-67.848	0
Renter selskabsskat	0	2.068
Regulering tidligere år	-221	0
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<u>88.880</u>	<u>68.068</u>



## Noter

	2019	2018
<b>Udskudt skat</b>		
Primo	810.435	739.745
Ultimo	867.778	810.435
<b>Forskydning udskudt skat i alt</b>	<u>57.343</u>	<u>70.690</u>
<b>3 Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.594.745	836.687
Overført årets resultat	506.134	2.158.056
Afsat udbytte	-400.000	-400.000
<b>Overført resultat i alt</b>	<u>2.700.879</u>	<u>2.594.743</u>
<b>4 Forslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	400.000	400.000
Udloddet udbytte	-400.000	-400.000
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
<b>Skyldigt udbytte</b>	<u>400.000</u>	<u>400.000</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.