

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

**Årsrapport 2022**

**CVR nr. 27 30 40 44**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/6 2023

Som dirigent :

  
Jørgen Fuchs



## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <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 2022 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 25. juni 2023

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 2022 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.

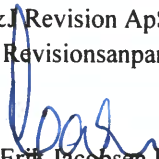
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 25. juni 2023

C&J Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab

  
Carl Erik Jacobsen, HD  
registreret revisor  
mne551



### Selskabsoplysninger

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>      | Motellet ApS<br>c/o Fuchs<br>Greve Strandvej 18<br>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<br>Registreret Revisionsanpartsselskab<br>Greveager 3<br>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 2022 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

#### Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme er opskrevet iht. ÅRL § 38

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,88 % for alle ejendomme, da de ligger i samme kompleks, og har samme vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Første år indregnes ejendomme til kostpris med tillæg af handelsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Tilgodehavender fra tjenesteydelser

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

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### 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.





## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



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

| Note                                   | 2022                  | 2021                  |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Huslejeindtægt incl. vand varme m.v.   | 1.103.342             | 915.587               |
| Andre eksterne omkostninger            | -413.217              | -429.889              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <u>690.125</u>        | <u>485.698</u>        |
| Finansielle udgifter                   | -115.837              | -104.945              |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>      | <u>574.288</u>        | <u>380.753</u>        |
| 2 Værdiregulering investeringsejendom  | 0                     | 0                     |
| <b>Resultat før skat</b>               | <u>574.288</u>        | <u>380.753</u>        |
| 3 Skat af årets resultat               | -177.554              | -28.971               |
| <b>Årets resultat</b>                  | <u><u>396.734</u></u> | <u><u>351.782</u></u> |
| <b>Resultatdisponering</b>             |                       |                       |
| Overført resultat                      | -253.266              |                       |
| Reserve for opskrivninger              | 0                     |                       |
| Afsat udbytte                          | 650.000               |                       |
| <b>I alt til disposition</b>           | <u><u>396.734</u></u> |                       |



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

| Note                           | 2022              | 2021              |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                   |                   |
| 2 Ejendom                      | 12.900.000        | 12.900.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u>12.900.000</u> | <u>12.900.000</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                   |                   |
| Debitorer                      | 0                 | 0                 |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>   | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>    | <u>50.019</u>     | <u>0</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u>50.019</u>     | <u>0</u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <u>12.950.019</u> | <u>12.900.000</u> |



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

| Note                                  | 2022                     | 2021                     |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                    |                          |                          |
| Selskabskapital                       | 125.000                  | 125.000                  |
| Reserve for opskrivninger             | 4.584.364                | 4.584.364                |
| 3 Overført resultat                   | 478.984                  | 732.250                  |
| 4 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 650.000                  | 600.000                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <u><u>5.838.348</u></u>  | <u><u>6.041.614</u></u>  |
| <b>Hensættelser</b>                   |                          |                          |
| 2 Udskudt skat                        | 2.331.646                | 2.219.080                |
| <b>Hensættelser i alt</b>             | <u><u>2.331.646</u></u>  | <u><u>2.219.080</u></u>  |
| <b>Gæld</b>                           |                          |                          |
| <b>Langfristet gæld</b>               |                          |                          |
| Prioritetsgæld                        | 3.081.126                | 3.229.689                |
| <b>Langfristet gæld i alt</b>         | <u><u>3.081.126</u></u>  | <u><u>3.229.689</u></u>  |
| <b>Kortfristet gæld</b>               |                          |                          |
| Kortfristet del af lang gæld          | 150.000                  | 145.000                  |
| Gæld tilknyttede selskaber            | 407.550                  | 235.000                  |
| Bankgæld                              | 0                        | 19.396                   |
| 2 Selskabsskat                        | 26.988                   | 4.971                    |
| Anden gæld                            | 1.114.361                | 1.005.250                |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>         | <u><u>1.698.899</u></u>  | <u><u>1.409.617</u></u>  |
| <b>Gæld i alt</b>                     | <u><u>4.780.025</u></u>  | <u><u>4.639.306</u></u>  |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <u><u>12.950.019</u></u> | <u><u>12.900.000</u></u> |

4 **Garanti & eventualforpligtelser**

5 **Sikkerhedsstillelser**



### Egenkapitalopgørelse

|                                      | Anparts-<br>kapital | Reserve for<br>opskrivning | Udbytte        | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 125.000             | 4.584.364                  | 600.000        | 732.250              | 6.041.614        |
| Betalt udbytte i året                |                     |                            | -600.000       |                      | -600.000         |
| Resultatdisponering                  |                     | 0                          | 650.000        | -253.266             | 396.734          |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>125.000</b>      | <b>4.584.364</b>           | <b>650.000</b> | <b>478.984</b>       | <b>5.838.348</b> |

### Noter

#### 1 Usikkerhed ved indregning og målning

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således vil et afkastgrad på 6% i stedet for 5,5% anvendt i året, øge værdien af ejendommen med tkr. 1.290. jf. omtale heraf i note 3.

#### 2 Investeringsejendomme

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Kostpris primo                               | 7.022.610         | 7.022.610         |
| Forbedringer til kostpris                    | 0                 | 0                 |
| <b>Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2022</b> | <b>7.022.610</b>  | <b>7.022.610</b>  |
| Samlede værdireguleringer primo              | 5.877.390         | 5.877.390         |
| Årets værdireguleringer                      | 0                 | 0                 |
| Samlede værdireguleringer 31. december       | 5.877.390         | 5.877.390         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31.12 2022</b>      | <b>12.900.000</b> | <b>12.900.000</b> |

### Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

#### Dagsværdi investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme er baseret på regnskabsmæssige skøn af selskabets ledelse. Opgørelser af dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom ved anvendelse af en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Afkastprocenterne fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype, beliggenhed samt ejendommens stand, baseret på anerkendte markedsrapporter.

Selskabets ejendom er pr. 31. december 2022 værdiansat ud fra et afkastkrav på 5,75 %.

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 ejendom påvirkes af er således flere faktorer, hvoraf den væsentligste er det fastsatte afkastkrav på de enkelte ejendomme. En forøgelse af afkastkravene med 0,25 % vil betyde en negativ ændring i dagsværdierne på DKK 728.000.

Dagsværdierne fastholdes for regnskabsåret.



## Noter

|  | 2022           | 2021          |
|--|----------------|---------------|
| <b>3 Selskabsskat</b>  |                |               |
| <b>Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:</b> |                |               |
| Beregnet selskabsskat  | 64.988         | 28.971        |
| Regulering af udskudt skat                                     | 112.566        | 51.692        |
| <b>Selskabsskat i alt</b>                                      | <b>177.554</b> | <b>80.663</b> |
| <br>   |                |               |
| <b>Skyldig selskabsskat</b>                                    |                |               |
| Skyldig selskabsskat, primo                                    | 4.971          | 58.057        |
| Beregnet selskabsskat  | 64.988         | 28.971        |
| Betalt selskabsskat  | -5.164         | -64.782       |
| Renter selskabsskat  | 193            | 0             |
| Betalt aconto  | -38.000        | -24.000       |
| Regulering tidligere år  | 0              | 6.725         |
| <b>Skyldig selskabsskat i alt</b>                              | <b>26.988</b>  | <b>4.971</b>  |

## 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.