

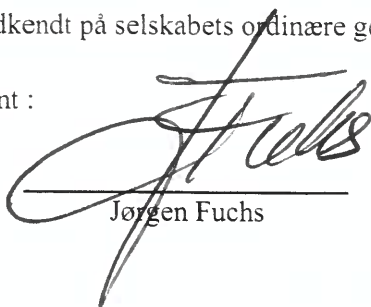
**Motellet ApS
c/o Fuchs
Greve Strandvej 18
2670 Greve**

Årsrapport 2020

CVR nr. 27 30 40 44

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/6 2021

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 2020 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 30. juni 2021

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 2020 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.

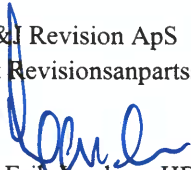
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 30. juni 2021

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 2020 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 finansiell 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 acontoskatte.



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 provenuet 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 nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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



Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Huslejeindtægt	967.205	944.746
Andre eksterne omkostninger	-260.256	-186.251
Resultat før finansielle poster	<u>706.949</u>	<u>758.495</u>
Finansielle udgifter	-103.399	-106.138
Ordinært resultat før skat	<u>603.550</u>	<u>652.357</u>
2 Værdiregulering investeringsejendom	446.934	0
Resultat før skat	<u>1.050.484</u>	<u>652.357</u>
3 Skat af årets resultat	-1.425.359	-146.223
Årets resultat	<u><u>-374.875</u></u>	<u><u>506.134</u></u>
Resultatdisponering		
Overført resultat	-1.720.411	
Reserve for netteopskrivning	745.535	
Afsat udbytte	600.000	
I alt til disposition	<u><u>-374.875</u></u>	



Balance 31. december

Aktiver

Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
2 Ejendom	12.900.000	12.000.000
Anlægsaktiver i alt	<u>12.900.000</u>	<u>12.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Debitorer	104.044	0
Tilgodehavender i alt	<u>104.044</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>751</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>104.795</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>13.004.795</u>	<u>12.000.000</u>



Balance 31. december

Passiver

Note	2020	2019
Egenkapital		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4.584.364	3.838.829
3 Overført resultat	980.468	2.700.879
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	400.000
Egenkapital i alt	6.289.833	7.064.708
Hensættelser		
2 Udskudt skat	2.219.080	867.778
Hensættelser i alt	2.219.080	867.778
Gæld		
Langfristet gæld		
Prioritetsgæld	3.410.078	3.550.601
Langfristet gæld i alt	3.410.078	3.550.601
Kortfristet gæld		
Kortfristet del af lang gæld	108.000	108.000
Bankgæld	0	39.657
2 Selskabsskat	58.058	88.880
Anden gæld	919.747	280.376
Kortfristet gæld i alt	1.085.805	516.913
Gæld i alt	4.495.883	4.067.514
Passiver i alt	13.004.795	12.000.000
4 Garanti & eventualforpligtelser		
5 Sikkerhedsstillelser		



Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Reserve for opskrivning	Udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	3.838.829	400.000	2.700.879	7.064.708
Betalt udbytte i året			-400.000		-400.000
Resultatdisponering		745.535	600.000	-1.720.411	-374.875
Egenkapital 31. december 2020	<u>125.000</u>	<u>4.584.364</u>	<u>600.000</u>	<u>980.468</u>	<u>6.289.833</u>

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

	2020	2019
Kostpris primo	6.569.544	6.569.544
Forbedringer til kostpris	453.066	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2020	<u>7.022.610</u>	<u>6.569.544</u>
Samlede værdireguleringer primo	5.430.456	5.430.456
Årets værdireguleringer	446.934	0
Samlede værdireguleringer 30. september	<u>5.877.390</u>	<u>5.430.456</u>
regnskabsmæssig værdi 30.09 2020	<u>12.900.000</u>	<u>12.000.000</u>

Ejendomme er optaget til vurderingssum iht. ÅRL § 38

Selskabets investeringsejendom er en retailejendomme beliggende Greve Strandvej 13 i Greve.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 5,5% pr. 31. december 2020, og er vurderet ud fra Colliers markedsanalyse for 4. kvartal 2020. Der har ikke været anvendt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Selskabet har i regnskabsåret fået ny lejer ind, og har i forbindelse med skiftet renoveret lokaler for tkr. 453.



Noter

3	Selskabsskat	2020	2019
	Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:		
	Beregnet selskabsskat	74.058	88.880
	Regulering af udskudt skat	1.351.302	57.343
	Selskabsskat i alt	<u>1.425.359</u>	<u>146.223</u>
	Skyldig selskabsskat		
	Skyldig selskabsskat, primo	88.880	68.069
	Beregnet selskabsskat	74.058	88.880
	Betalt selskabsskat	-93.058	-67.848
	Renter selskabsskat	178	0
	Betalt aconto	-12.000	0
	Regulering tidligere år	0	-221
	Skyldig selskabsskat i alt	<u>58.058</u>	<u>88.880</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.