

Hotelinvest Danmark ApS

Klostergade 4, 4200 Slagelse
CVR-nr. 31 93 82 87

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.01.21

Jens Starkner
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 18 |

Selskabet

Hotelinvest Danmark ApS
Klostergade 4
4200 Slagelse
Telefon: 21 76 48 01
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 31 93 82 87
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Jens Starkner

Bestyrelse

Michael Rutkjær Jensen
Direktør Jens Starkner
Jens Refsing Andersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Hotelinvest Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 17. januar 2021

Direktionen

Jens Starkner
Direktør

Bestyrelsen

Michael Rutkjær Jensen
Formand

Jens Starkner
Direktør

Jens Refsing Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Hotelinvest Danmark ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hotelinvest Danmark ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 17. januar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne11503

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne42779

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvesteringer samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 10.170.963 mod t.DKK 6.766 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 82.714.079.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabets drift i 2020 har ikke været væsentligt påvirket af COVID-19 restriktioner, hvilket ledelsen forventer fortsætter i 2021.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2020 DKK | 2019 t.DKK |
|--|-------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 10.718.170 | 10.530 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 10.718.170 | 10.530 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.500.000 | 0 |
| Resultat af primær drift | 14.218.170 | 10.530 |
| Finansielle indtægter | 46.609 | 78 |
| Finansielle omkostninger | -1.225.077 | -1.929 |
| Resultat før skat | 13.039.702 | 8.679 |
| Skat af årets resultat | -2.868.739 | -1.913 |
| Årets resultat | 10.170.963 | 6.766 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 14.000.000 | 8.000 |
| Overført resultat | -3.829.037 | -1.234 |
| I alt | 10.170.963 | 6.766 |

| AKTIVER | | 31.12.20 | 31.12.19 |
|----------------|---|--------------------|----------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsjendomme | 163.500.000 | 160.000 |
| 1 | Materielle anlægsaktiver i alt | 163.500.000 | 160.000 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 7.876 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 0 | 7.876 |
| | Anlægsaktiver i alt | 163.500.000 | 167.876 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 2.088.692 | 86 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 18 |
| | Andre tilgodehavender | 260.958 | 200 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 44.578 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 2.394.228 | 304 |
| | Likvide beholdninger | 4.695.227 | 0 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 7.089.455 | 304 |
| | Aktiver i alt | 170.589.455 | 168.180 |

| PASSIVER | | 31.12.20 | 31.12.19 |
|-----------------|--|--------------------|----------------|
| Note | | DKK | t.DKK |
| | Selskabskapital | 500.000 | 500 |
| | Reserve for opskrivninger | 62.646.257 | 62.646 |
| | Overført resultat | 5.567.822 | 9.397 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 14.000.000 | 8.000 |
| | Egenkapital i alt | 82.714.079 | 80.543 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 16.719.208 | 14.928 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 16.719.208 | 14.928 |
| 2 | Gæld til realkreditinstitutter | 64.203.883 | 67.610 |
| 2 | Deposita | 597.813 | 598 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 64.801.696 | 68.208 |
| 2 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3.461.533 | 3.435 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0 | 312 |
| | Selskabsskat | 1.077.533 | 0 |
| | Anden gæld | 1.815.406 | 754 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 6.354.472 | 4.501 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 71.156.168 | 72.709 |
| | Passiver i alt | 170.589.455 | 168.180 |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabs- året | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|------------------------------|----------------------|--|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.20 | 500.000 | 62.646.257 | 9.396.859 | 8.000.000 | 80.543.116 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | -8.000.000 | -8.000.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | -3.829.037 | 14.000.000 | 10.170.963 |
| Saldo pr. 31.12.20 | 500.000 | 62.646.257 | 5.567.822 | 14.000.000 | 82.714.079 |

1. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.20 | 124.535.496 | 2.471.324 |
| Kostpris pr. 31.12.20 | 124.535.496 | 2.471.324 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20 | -44.851.211 | -2.471.324 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20 | -44.851.211 | -2.471.324 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20 | 80.315.715 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 3.500.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20 | 83.815.715 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 | 163.500.000 | 0 |

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Afdrag første år DKK | Restgæld efter 5 år DKK | Gæld i alt 31.12.20 DKK | Gæld i alt 31.12.19 t.DKK |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.461.533 | 50.357.751 | 67.665.416 | 71.045 |
| Deposita | 0 | 0 | 597.813 | 598 |
| I alt | 3.461.533 | 50.357.751 | 68.263.229 | 71.643 |

3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|---|----------------------------|-------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.20 | 163.500.000 | 163.500.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 3.500.000 | 3.500.000 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Selskabets investeringsejendom er beliggende i København. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat med et afkastkrav på 6,5% pr. 31.12.2020 (6,6% pr. 31.12.2019). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med DKK 6 mio.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 67.665 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 163.500.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest- værdi, procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.