

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Appart Hotels Denmark ApS
c/o Global Wind Service A/S
Strevelinsvej 28, Erritsø
7000 Fredercia

CVR- nr. 32 47 42 41

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Appart Hotels Denmark ApS.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision som opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

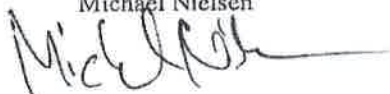
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. marts 2018

DIREKTION

Michael Nielsen



Lars Bo Petersen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejerne i Appart Hotels Denmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Appart Hotels Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer 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 Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

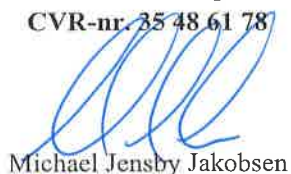
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Svendborg, den 8. marts 2018

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 48 61 78



Michael Jensby Jakobsen
statsaut. revisor
mne34290

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn: Appart Hotels Denmark ApS
c/o Global Wind Service A/S
Strevelinsvej 28, Erritsø
7000 Fredericia

CVR-nr.: 32 47 42 41

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Direktion: Michael Nielsen
Lars Bo Petersen

Revisor: Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson: Jan Madsen, registreret revisor
jm@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets formål er udlejning af lejligheder samt ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til ca. 9 %.

UDVIKLING I VIRKSOMHEDENS AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på 122.440 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 2.152.813 kr. og en egenkapital på 853.787 kr.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Appart Hotels Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 forpligtelsen 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurs- tab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Der foretages fuld periodisering af indtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsførhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres, når de afholdes, således at de ikke indgår i markedsværdien.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster smat betalte acontoskatter.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2017

Note	2017 Kr.	2016 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	177.436	185.321
Værdiregulering af lejligheder	0	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	177.436	185.321
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-20.324	-20.223
RESULTAT FØR SKAT	157.112	165.097
2 Skat af årets resultat	-34.672	-36.520
ÅRETS RESULTAT	122.440	128.577
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overført overskud	122.440	-71.423
Disponeret i alt	122.440	128.577

BALANCEAKTIVER

Note	2017 Kr.	2016 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3 Investeringsejendomme	1.995.304	1.995.304
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.995.304	1.995.304
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Periodeafgrænsningsposter	3.581	2.613
	3.581	2.613
LIKVIDE BEHOLDNINGER	153.928	308.641
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	157.509	311.254
AKTIVER I ALT	2.152.813	2.306.558

BALANCEPASSIVER

Note	2017 Kr.	2016 Kr.
EGENKAPITAL:		
4 Virksomhedskapital	126.000	126.000
5 Overført resultat	727.787	605.346
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
EGENKAPITAL I ALT	853.787	931.346
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.140.904	1.193.356
Anden gæld	75.000	75.000
	1.215.904	1.268.356
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	53.000	52.500
Skyldig selskabsskat	14.672	38.906
Anden gæld	15.450	15.450
	83.122	106.856
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	1.299.026	1.375.212
PASSIVER I ALT	2.152.813	2.306.558

7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

NOTER

	2017 Kr.	2016 Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	<u>34.672</u>	<u>36.520</u>
	<u>34.672</u>	<u>36.520</u>
3. INVESTERINGSEJENDOMME:		
Anskaffelsessum primo	1.995.304	1.995.304
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.995.304</u>	<u>1.995.304</u>
Værdiregulering primo	0	0
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>1.995.304</u>	<u>1.995.304</u>
4. VIRKSOMHEDSKAPITAL:		
Anpartskapital	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5 OVERFØRT RESULTAT:		
Saldo primo	605.346	676.769
Årets tilgang	<u>122.440</u>	<u>-71.423</u>
Saldo ultimo	<u>727.787</u>	<u>605.346</u>

NOTER2017
Kr.**6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.193.904	53.000	919.000

Kursværdi ultimo regnskabsåret udgør 1.201.162 kr.

7. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark er der tinglyst 1. prioritetspant i lejlighederne Ringen 58, 1. th. og Storegade 67A, 1. th., 6700 Esbjerg.

Grunde og bygningers bogførte værdi udgør pr. status 1.995.304 kr.