

# 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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2021

Michael Nielsen  
Dirigent



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	2
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2020</b>	
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11. maj 2021

### **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 2020 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 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.

Svendborg, den 11. maj 2021

**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:** 11. 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 2020 udviser et resultat på 103.651 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 2.241.051 kr. og en egenkapital på 1.104.418 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 2020 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 markedsforshold.

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, udover 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 2020

Note	2020 Kr.	2019 Kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	147.499	32.666
Værdiregulering af investeringsejendomme .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.</b> .....	147.499	32.666
Finansielle omkostninger .....	<u>-14.632</u>	<u>-16.988</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	132.867	15.677
1 Skat af årets resultat .....	<u>-29.216</u>	<u>-3.652</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>103.651</u>	<u>12.025</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført overskud .....	<u>103.651</u>	<u>12.025</u>
Disponeret i alt .....	<u>103.651</u>	<u>12.025</u>

BALANCEAKTIVER

Note	31/12 2020 Kr.	31/12 2019 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
2 Investeringsejendomme .....	1.995.304	1.995.304
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>1.995.304</b>	<b>1.995.304</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavende for salg af varer og tjenesteydelser .....	50.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter .....	4.355	3.771
	<u>54.355</u>	<u>28.771</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>191.392</b>	<b>160.406</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>245.747</b>	<b>189.177</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.241.051</b>	<b>2.184.481</b>

BALANCEPASSIVER

Note	31/12 2020 Kr.	31/12 2019 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Virksomhedskapital .....	126.000	126.000
Overført resultat .....	978.418	874.766
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>1.104.418</u>	<u>1.000.766</u>
<b>3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	979.967	1.034.510
Anden gæld .....	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
	<u>1.054.967</u>	<u>1.109.510</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	55.000	54.000
Skyldig selskabsskat .....	11.216	4.755
Anden gæld .....	<u>15.450</u>	<u>15.450</u>
	<u>81.666</u>	<u>74.205</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<u>1.136.633</u>	<u>1.183.715</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>2.241.051</u>	<u>2.184.481</u>

4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

5 Gennemsnitlig antal beskæftigede.

NOTER

	2020 Kr.	2019 Kr.
<b>1. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Selskabsskat .....	29.216	3.652
	<u>29.216</u>	<u>3.652</u>
<b>2. INVESTERINGSEJENDOMME:</b>		
Anskaffelsessum primo .....	1.995.304	1.995.304
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
Anskaffelsessum ultimo .....	<u>1.995.304</u>	<u>1.995.304</u>
Værdiregulering primo .....	0	0
Årets værdiregulering .....	0	0
Værdiregulering ultimo .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>	<u>1.995.304</u>	<u>1.995.304</u>
		<b>2020 Kr.</b>
<b>3. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	<b>Restgæld</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>
		<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	<u>1.034.967</u>	<u>55.000</u>
		<u>755.000</u>
Kursværdi ultimo regnskabsåret udgør 1.038.158 kr.		
<b>4. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:</b>		
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.		
<b>5. GENNEMSNITLIG ANTAL BESKÆFTIGEDE:</b>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret .....	<u>1</u>	<u>1</u>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-822887161059

IP: 47.190.xxx.xxx

2021-05-20 12:56:57Z

NEM ID 

## Lars Bo Petersen

### Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-988310987937

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-05-23 10:57:52Z

NEM ID 

## Michael Jensby Jakobsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisions Firmaet Edelbo Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-05-24 08:20:19Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-822887161059

IP: 47.190.xxx.xxx

2021-05-24 12:18:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SO261-1HF8W-G8QU6-HDQGU-ZEQY4-B1U0C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>