

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Appart Hotels Denmark ApS

c/o Global Wind Service A/S

Strevelinsvej 28, Erritsø

7000 Fredericia

CVR- nr. 32 47 42 41

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. maj 2020

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 · 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 2019	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. april 2020

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 2019 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.

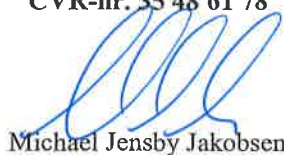
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 29. april 2020

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: 10. 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 2019 udviser et resultat på 12.025 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 2.184.481 kr. og en egenkapital på 1.000.766 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 2019 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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 engangskarakter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsf forhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, 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 2019

Note	2019 Kr.	2018 Kr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	32.666	192.327
Værdiregulering af lejligheder	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	32.666	192.327
Finansielle omkostninger	<u>-16.988</u>	<u>-19.204</u>
RESULTAT FØR SKAT	15.677	173.123
2 Skat af årets resultat	<u>-3.652</u>	<u>-38.170</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>12.025</u>	<u>134.953</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	<u>12.025</u>	<u>134.953</u>
Disponeret i alt	<u>12.025</u>	<u>134.953</u>

BALANCEAKTIVER

Note	31/12 2019 Kr.	31/12 2018 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3 Investeringsejendomme	1.995.304	1.995.304
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.995.304	1.995.304
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende for salg af varer og tjenesteydelser	25.000	50.000
Periodeafgrænsningsposter	3.771	3.640
	28.771	53.640
LIKVIDE BEHOLDNINGER	160.406	190.141
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	189.177	243.781
AKTIVER I ALT	2.184.481	2.239.085

BALANCEPASSIVER

Note	31/12 2019 Kr.	31/12 2018 Kr.
EGENKAPITAL:		
4 Virksomhedskapital	126.000	126.000
5 Overført resultat	874.766	862.740
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	1.000.766	988.740
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.034.510	1.088.725
Anden gæld	75.000	75.000
	1.109.510	1.163.725
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	54.000	53.000
Skyldig selskabsskat	4.755	18.170
Anden gæld	15.450	15.450
	74.205	86.620
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.183.715	1.250.345
PASSIVER I ALT	2.184.481	2.239.085

7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

NOTER

	2019 Kr.	2018 Kr.
1. BRUTTOFORTJENESTE:		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	<u>3.652</u>	<u>38.170</u>
	<u>3.652</u>	<u>38.170</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	862.740	727.787
Årets tilgang	<u>12.025</u>	<u>134.953</u>
Saldo ultimo	<u>874.766</u>	<u>862.740</u>

NOTER2019
Kr.**6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.088.510	54.000	813.000

Kursværdi ultimo regnskabsåret udgør 1.097.057 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.

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.”

Lars Bo Petersen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-988310987937

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-05-19 17:59:29Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-822887161059

IP: 67.79.xxx.xxx

2020-05-19 20:04:13Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-822887161059

IP: 67.79.xxx.xxx

2020-05-20 13:08:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UA6VU-GOF11-6YBPC-SEY4T-HJKY1-PWDOH

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>. 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>