

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. juni 2023

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

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. juni 2023

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), 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 23. juni 2023

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: 13. 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 9,4 %

UDVIKLING I VIRKSOMHEDENS AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på 129.318 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 2.256.803 kr. og en egenkapital på 1.177.158 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 2022 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

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 videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

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 samt betalte acontoskatter.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2022

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	182.175	199.001
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	182.175	199.001
Finansielle omkostninger	-15.941	-14.901
RESULTAT FØR SKAT	166.234	184.100
1 Skat af årets resultat	-36.916	-40.678
ÅRETS RESULTAT	129.318	143.422
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	200.000
Overført overskud	29.318	-56.578
Disponeret i alt	129.318	143.422

BALANCE**AKTIVER**

Note	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
2 Investeringsjendomme	1.995.304	1.995.304
ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.995.304	1.995.304
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende for salg af varer og tjenesteydelser	175.000	100.000
Periodeafgrænsningsposter	4.892	4.652
	179.892	104.652
LIKVIDE BEHOLDNINGER	81.607	259.648
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	261.499	364.300
AKTIVER I ALT	2.256.803	2.359.604

BALANCE**PASSIVER**

Note	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
EGENKAPITAL:		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	951.158	921.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	200.000
EGENKAPITAL I ALT	1.177.158	1.247.840
3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Gæld til realkreditinstitutter	872.981	925.606
Anden gæld	75.000	75.000
	947.981	1.000.606
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	54.000	55.000
Skyldig selskabsskat	26.916	40.708
Anden gæld	50.749	15.450
	131.665	111.158
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.079.646	1.111.764
PASSIVER I ALT	2.256.803	2.359.604

4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

5 Gennemsnitlig antal beskæftigede.

NOTER

	2022 Kr.	2021 Kr.
1. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	36.916	40.678
	<u>36.916</u>	<u>40.678</u>

2. 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>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungeren de finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 9,4 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	9,9%	9,4%	8,9%
Dagsværdi	1.900.272	1.995.304	2.113.785
Ændring i dagsværdi	-95.032		118.481

NOTER**2022
Kr.****3. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	Restgæld	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>926.981</u>	<u>54.000</u>	<u>645.000</u>

Kursværdi ultimo regnskabsåret udgør 881.392 kr.

4. SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

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.

2022**2021****5. GENNEMSNITLIG ANTAL BESKÆFTIGEDE:**

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Lars Bo Petersen

Direktionsmedlem

Serienummer: c0ee2e7d-e198-4ee5-a20a-2a8cfb08cc28

IP: 185.150.xxx.xxx

2023-06-26 07:09:45 UTC



Michael Nielsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 8df5d763-87bb-4ee2-bb5b-640b8930fcb6

IP: 47.190.xxx.xxx

2023-06-26 12:20:41 UTC



Michael Jensby Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-26 12:52:08 UTC



Michael Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 8df5d763-87bb-4ee2-bb5b-640b8930fcb6

IP: 47.190.xxx.xxx

2023-06-27 11:46:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7QM08-JK46A-4KJ6-KTF44-L3EXW-JGV3I

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>