

**Hvilestedet ApS**  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding  
CVR-nr. 38381164

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Hvilestedet ApS  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 38381164  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Ole Bjørn Christensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Hvilestedet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10.05.2019

### Direktion

Ole Bjørn Christensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Hvilestedet ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hvilestedet ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

### 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 virksomheden, 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Kolding, den 10.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 115 t.kr., hvilket af ledelsen anses for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af Selskabslovens §119 omkring kapitaltab. Ledelsen forventer at kunne reetablere selskabskapitalen ved fremtidige overskud.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>16.454</b>	<b>(84.744)</b>
Personaleomkostninger	2	(165)	(585)
Af- og nedskrivninger		<u>(58.722)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(42.433)</b>	<b>(85.329)</b>
Andre finansielle indtægter		3.185	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(74.177)</u>	<u>(48.404)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(113.425)</b>	<b>(133.733)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(1.917)</u>	<u>29.421</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(115.342)</u></b>	<b><u>(104.312)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(115.342)</u>	<u>(104.312)</u>
		<b><u>(115.342)</u></b>	<b><u>(104.312)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		2.495.496	2.182.164
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		238.776	97.840
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>2.734.272</u></b>	<b><u>2.280.004</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>2.734.272</u></b>	<b><u>2.280.004</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.750
Udskudt skat		27.504	29.421
Andre tilgodehavender		210.025	152.416
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>237.529</u></b>	<b><u>183.587</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>6.303</u></b>	<b><u>18.581</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>243.832</u></b>	<b><u>202.168</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>2.978.104</u></b>	<b><u>2.482.172</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>(219.654)</u>	<u>(104.312)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(19.654)</u></b>	<b><u>95.688</u></b>
Anden gæld		<u>1.269.374</u>	<u>1.354.759</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.269.374</u></b>	<b><u>1.354.759</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	78.946	71.168
Deposita		240.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.750	46.152
Gæld til associerede virksomheder		0	230.000
Anden gæld		<u>1.380.688</u>	<u>684.405</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.728.384</u></b>	<b><u>1.031.725</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.997.758</u></b>	<b><u>2.386.484</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.978.104</u></b>	<b><u>2.482.172</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	(104.312)	95.688
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(115.342)</u>	<u>(115.342)</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>(219.654)</u></b>	<b><u>(19.654)</u></b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt anpartskapitalen og er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

Selskabets anpartshavere har givet tilsagn om fortsat finansiering i 2019. Årsregnskabet er på dette grundlag aflagt med fortsat drift for øje.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	165	585
	<b>165</b>	<b>585</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	1.917	(29.421)
	<b>1.917</b>	<b>(29.421)</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	2.182.164	97.840
Tilgange	313.332	199.658
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.495.496</b>	<b>297.498</b>
Årets afskrivninger	0	(58.722)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(58.722)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.495.496</b>	<b>238.776</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,25%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 86 t.kr.

## Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Anden gæld	78.946	71.168	1.269.374	616.466
	<b>78.946</b>	<b>71.168</b>	<b>1.269.374</b>	<b>939.253</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Anden langfristet gæld er sikret ved pant i ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstillene omfatter perioden 01.02.2017-31.12.2017.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Huslejer indregnes i den periode de vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.