



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

APPARTEMENT APS
MARSELISBORG HAVNEVEJ 56 1. TH., 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2023

Morten Lykke

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Appartement ApS Marselisborg Havnevej 56 1. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 38 90 51 47 Stiftet: 29. august 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Lykke
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Åboulevarden 67 8000 Aarhus C
	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C
Advokat	Kielberg advokater Hunderupvej 71 5230 Odense

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Appartement ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. juli 2023

Direktion:

Morten Lykke

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Appartement ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Appartement ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 8. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje, udleje, administrere og sælge fast ejendom samt at besidde kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		634.458	775.233
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.760	0
Andre finansielle indtægter.....	1	1.169.730	5.271
Andre finansielle omkostninger.....	2	-877.446	-672.390
RESULTAT FØR SKAT		937.502	108.114
Skat af årets resultat.....	3	-205.935	-23.785
ÅRETS RESULTAT		731.567	84.329
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		731.567	84.329
I ALT		731.567	84.329

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		17.400.000	0
Mat.anlægs-aktiver under udførelse og forudbet.....		0	17.389.240
Materielle anlægsaktiver.....	4	17.400.000	17.389.240
ANLÆGSAKTIVER.....		17.400.000	17.389.240
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	2.158
Andre tilgodehavender.....		225.195	142.295
Periodeafgrænsningsposter.....		13.983	13.510
Tilgodehavender.....		239.178	157.963
Likvide beholdninger.....		26.799	46.975
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		265.977	204.938
AKTIVER.....		17.665.977	17.594.178
PASSIVER			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		846.298	114.731
EGENKAPITAL.....		946.298	214.731
Hensættelse til udskudt skat.....		193.067	51.591
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		193.067	51.591
Pantebreve.....		3.202.754	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.163.462	10.330.748
Banklån.....		2.988.127	3.305.097
Deposita.....		151.371	129.849
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.505.714	13.765.694
Pantebreve.....		36.367	3.273.807
Gæld til kreditinstitutter.....		382.651	196.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.568	26.416
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		50.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		391.753	30.062
Selskabsskat.....		64.768	0
Anden gæld.....		75.791	34.884
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.020.898	3.562.162
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.526.612	17.327.856
PASSIVER.....		17.665.977	17.594.178
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	100.000	114.731	214.731
Forslag til resultatdisponering.....		731.567	731.567
Egenkapital 31. december 2022.....	100.000	846.298	946.298

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.169.730	5.271	
	1.169.730	5.271	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	877.446	672.390	
	877.446	672.390	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	64.768	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-309	-18.149	
Regulering af udskudt skat.....	141.476	41.934	
	205.935	23.785	
Materielle anlægsaktiver			4
	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2022.....	0	17.389.240	
Overførsel.....	17.389.240	-17.389.240	
Kostpris 31. december 2022.....	17.389.240	0	
Årets værdireguleringer.....	10.760	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	10.760	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	17.400.000	0	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Udlejnings ejd.	
Dagsværdi 31. december 2022.....		16.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-989.240	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagværdi for industriejendomme

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Bramming, nær Esbjerg. Ejendommen indeholder 18 lejemål, herunder 14 lejemål til bolig og 4 til erhverv. Flere af lejemålene til bolig står tomme da der skal gennemføres en større renovering.

Ejendommens dagværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast før skat for de kommende 5 år vurderes at udgøre 895 tkr. for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlige leje på 1.189 tkr. og gennemsnitligt årlige omkostninger, inkl. vedligehold, på 293 tkr., samt en udlejningsprocent på 61%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,46%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, beliggenhed.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Pantebreve.....	3.239.121	36.367	0	3.273.807
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.386.378	222.916	8.500.635	10.527.741
Banklån.....	3.147.862	159.735	2.349.187	3.305.097
Deposita.....	151.371	0	151.371	129.849
	15.924.732	419.018	11.001.193	17.236.494

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.386 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til finansieringsselskab, 3.239 tkr. er der via pantebrev 3.500 tkr. givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.148 tkr. er der via pantebrev 926 tkr. givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 16.400 tkr.

2022 2021

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Appartement ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.