



Guest Apart Aarhus ApS

Tueager 5 A
8200 Aarhus N
CVR-nr. 39954664

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.04.2024

Maria Heickendorff
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Guest Apart Aarhus ApS

Tueager 5 A

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 39954664

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Maria Heickendorff, formand

Finn Birkjær Nielsen

Peer Heldgaard Kristensen

Direktion

Mark Robert Nykjær-Fisher, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Guest Apart Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.04.2024

Direktion

Mark Robert Nykjær-Fisher
adm. dir.

Bestyrelse

Maria Heickendorff
formand

Finn Birkjær Nielsen

Peer Heldgaard Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Guest Apart Aarhus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Guest Apart Aarhus ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 16.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af hotel- og konferencevirksomhed samt drift af dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

GuestApart har bevæget sig fra en vækstfase over i en modningsfase. Det glæder os at se, at vores gæstetilfredshed har nået nye højder, at vores medarbejderes motivation og humør er fortsat højt, og at der er sket en vækst i omsætningen.

Til trods for de udfordringer, inflationen har medført, specielt med hensyn til varekøb, forventes en positiv udvikling i driften af hotellet. Hotel GUESTaparts unikke produkttilbud skiller sig ud på markedet, og der opleves en stigende efterspørgsel, især inden for langtidsudlejning.

Målet er at forbedre driftsresultatet samtidig med, at hotellet vedligeholder de høje standarder for gæstetilfredshed. Vi er stolte over igen i år at være Green Key certificeret, der igen i år har øget barren, hvilket understreger vores dedikation til konstant at mindske vores udledning.

Med et stærkt fundament og et dedikeret team er vi overbeviste om, at vi vil opnå vores forventede resultater.

Det er med stor taknemmelighed, at vi anerkender det hårde arbejde og dedikation fra vores medarbejdere, partnere og gæster, som alle har bidraget til vores positive udvikling. Vi ser med spænding fremad til endnu et år med vækst, innovation og fremragende service.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	1	11.210.808	10.931.634
Personaleomkostninger	2	(11.692.075)	(11.136.581)
Af- og nedskrivninger		(58.619)	(58.619)
Driftsresultat		(539.886)	(263.566)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.146	0
Andre finansielle indtægter		54.116	24.150
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(71.255)
Andre finansielle omkostninger		(4.805)	(13.815)
Årets resultat		(487.429)	(324.486)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(487.429)	(324.486)
Resultatdisponering		(487.429)	(324.486)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		106.657	165.276
Materielle aktiver	3	106.657	165.276
Deposita		0	15.200
Finansielle aktiver	4	0	15.200
Anlægsaktiver		106.657	180.476
Fremstillede varer og handelsvarer		119.788	121.235
Varebeholdninger		119.788	121.235
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		825.633	1.123.344
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.846.556	798.165
Andre tilgodehavender		112.827	78.767
Periodeafgrænsningsposter		64.015	628.395
Tilgodehavender		2.849.031	2.628.671
Likvide beholdninger		301.122	942.831
Omsætningsaktiver		3.269.941	3.692.737
Aktiver		3.376.598	3.873.213

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		6.050.000	6.050.000
Overført overskud eller underskud		(5.490.349)	(5.002.920)
Egenkapital		559.651	1.047.080
Feriepengeforpligtelser		143.449	140.296
Langfristede gældsforpligtelser	5	143.449	140.296
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	376.769
Bankgæld		11.078	9.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		631.976	775.668
Anden gæld		1.736.812	1.483.822
Periodeafgrænsningsposter		293.632	39.966
Kortfristede gældsforpligtelser		2.673.498	2.685.837
Gældsforpligtelser		2.816.947	2.826.133
Passiver		3.376.598	3.873.213
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.050.000	(5.002.920)	1.047.080
Årets resultat	0	(487.429)	(487.429)
Egenkapital ultimo	6.050.000	(5.490.349)	559.651

Noter

1 Bruttofortjeneste/-tab

Der er i regnskabsperioden foretaget slutafregning af kompentation for faste omkostninger vedrørende tidligere perioder. Kompensationen er indregnet i regnskabet som andre driftsindtægter og indgår i bruttofortjenesten. Kompensationen for regnskabsperioden udgør 696 t.kr.

2 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	10.234.707	9.850.504
Pensioner	1.183.488	1.011.704
Andre omkostninger til social sikring	273.880	274.373
	11.692.075	11.136.581
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	27	26

3 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	293.094
Kostpris ultimo	293.094
Af- og nedskrivninger primo	(127.818)
Årets afskrivninger	(58.619)
Af- og nedskrivninger ultimo	(186.437)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	106.657

4 Finansielle aktiver

	Deposita kr.
Kostpris primo	15.200
Afgange	(15.200)
Kostpris ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Feriepengeforpligtelser	0	143.449	143.449
Anden gæld	376.769	0	0
	376.769	143.449	143.449

6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	3.479.862	3.250.000
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	3.250.000	3.250.000

7 Eventualaktiver

Ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv udgør pr. 31.12.2023 1.245 t.kr., primært hidrørende fra fremførbare underskud, som grundet selskabets nuværende aktivitet, og usikkerheden for udnyttelsen af underskuddene inden for 3-5 år, ikke er indregnet i årsrapporten pr. 31.12.2023.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med GA Ejendom A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet en ubegrænset selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 16.130 t.kr.

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 med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder lejeindtægter, lønrefusion og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til distribution, tab på debitorer i det omfang de ikke overstiger normale nedskrivninger, salg og reklame, kontorholdsomkostninger, mv.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.