



## Guest Apart Aarhus ApS

Tueager 5 A  
8200 Aarhus N  
CVR-nr. 39954664

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.04.2023

---

**Maria Heickendorff**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Guest Apart Aarhus ApS

Tueager 5 A

8200 Aarhus N

CVR-nr.: 39954664

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.04.2023

## 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Silkeborg, den 13.04.2023

### **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

Selskabet har i 2022 omdannet et tidligere stort fitnessområde til konference og et mindre fitnessområde. Beslutningen har været rigtig, og selskabet oplever en bedre drift af konferenceaktiviteterne med de nye mødelokaler og lounge.

Ledelsen har også i 2022 arbejdet med at forbedre og optimere drift af restauranten, og der er investeret i udvikling af et "gør-det-selv" produkt til gæsterne, så de kan tilberede og opvarme deres måltider på værelserne. Konceptet er under fortsat optimering, og vi glæder os til i 2023 at se de nyeste tiltag og tanker på området, både til gavn for gæsterne, de ansatte og ikke mindst for rentabiliteten og fleksibiliteten i vores restauranttilbud.

Med investering i de ekstra lønomkostninger til både ombygning og konceptudvikling, er vi tilfredse med årets resultat, der viser en stabil og kontrolleret drift og en øget omsætning på vores forretningsområder.

Ledelsen noterer selv en fortsat høj kundetilfredshed, en voksende kreds af faste samarbejdspartnere samt en stærk personalegruppe med et højt humør og et udpræget service-gen

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>11.506.424</b>	<b>8.210.617</b>
Personaleomkostninger	1	(11.711.371)	(8.108.014)
Af- og nedskrivninger	2	(58.619)	(44.826)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(263.566)</b>	<b>57.777</b>
Andre finansielle indtægter		24.150	2.284
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(71.255)	(312.053)
Andre finansielle omkostninger		(13.815)	(8.397)
<b>Årets resultat</b>		<b>(324.486)</b>	<b>(260.389)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(324.486)	(260.389)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(324.486)</b>	<b>(260.389)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		165.276	223.895
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>165.276</b>	<b>223.895</b>
Deposita		15.200	0
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>15.200</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>180.476</b>	<b>223.895</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		121.235	106.432
<b>Varebeholdninger</b>		<b>121.235</b>	<b>106.432</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.123.344	2.125.905
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		798.165	0
Andre tilgodehavender		78.767	4.028.842
Periodeafgrænsningsposter		628.395	283.435
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.628.671</b>	<b>6.438.182</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>942.831</b>	<b>153.395</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.692.737</b>	<b>6.698.009</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.873.213</b>	<b>6.921.904</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		6.050.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(5.002.920)	(4.678.434)
<b>Egenkapital</b>		<b>1.047.080</b>	<b>(4.628.434)</b>
Feriepengeforpligtelser		140.296	134.237
Anden gæld		0	376.769
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>140.296</b>	<b>511.006</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	376.769	1.179.515
Bankgæld		9.612	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	139.365
Leverandører af varer og tjenesteydelser		775.668	516.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.277.232
Anden gæld		1.483.822	920.748
Periodeafgrænsningsposter		39.966	6.265
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.685.837</b>	<b>11.039.332</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.826.133</b>	<b>11.550.338</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.873.213</b>	<b>6.921.904</b>
Eventualaktiver	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(4.678.434)	(4.628.434)
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	6.000.000	0	6.000.000
Årets resultat	0	(324.486)	(324.486)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.050.000</b>	<b>(5.002.920)</b>	<b>1.047.080</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	9.852.833	7.063.829
Pensioner	1.011.704	527.463
Andre omkostninger til social sikring	274.373	186.817
Andre personaleomkostninger	572.461	329.905
	<b>11.711.371</b>	<b>8.108.014</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>26</b>	<b>21</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	58.619	44.826
	<b>58.619</b>	<b>44.826</b>

## 3 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	293.094
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>293.094</b>
Af- og nedskrivninger primo	(69.199)
Årets afskrivninger	(58.619)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(127.818)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>165.276</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Deposita kr.
Tilgange	15.200
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.200</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.200</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Feriepengeforpligtelser	0	0	140.296	137.056
Anden gæld	376.769	1.179.515	0	134.237
	<b>376.769</b>	<b>1.179.515</b>	<b>140.296</b>	<b>271.293</b>

## 6 Eventualaktiver

Ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv udgør pr. 31.12.2022 1.142 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. 31.12.2022.

## 7 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.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet en ubegrænset selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 15.875 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. Dog 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.

## 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 sædvanlige 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**

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:

	<b>Brugstid</b>
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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Periodeafgrænsningsposter**

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