

Wuppertal Hotel ApS

CVR-nr.: 35 14 29 32

Årsregnskab 2013

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20 / 7 2014

Joacim Bruus-Jensen

(dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	
Beretning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Årsregnskab 19. marts - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wuppertal Hotel ApS
Ellekrattet 8
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 35 14 29 32
Stiftet: 19. marts 2013
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
1. regnskabsår: 19. marts – 31 december

Bestyrelse

Direktion

Direktør Joacim Lars Bruus-Jensen

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning og drift af ejendommen beliggende Wupperstrasse16, 42103 Wuppertal, Tyskland, og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2013 udviser et overskud før skat på t.kr. 689.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2013 for Wuppertal Hotel ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 11. juli 2014

Direktion

Joacim Bruus-Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Wuppertal Hotel ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wuppertal Hotel ApS for regnskabsåret 19. marts – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi har ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for tilstedeværelsen og værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, der i balancen er indregnet til t.kr. 41.012. Som følge heraf tager vi forbehold herfor.

Der er i årsregnskabet ikke hensat skat af årets overskud. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bør indeholde udgift til skat af årets resultat samt skatteforpligtelse til tysk skat. Det har ikke været muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning. Vi tager derfor forbehold for manglende skat af årets resultat samt manglende skatteforpligtelse i balancen.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forbehold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. marts – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. marts – 31. december 2013.

København, den 11. juli 2014

AP | Statsautoriserede Revisorer
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mads Thomsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Wuppertal Hotel ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 forpligtelsens 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udlejning af erhvervs- og beboelseslejemål indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendom.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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 til dagsværdi. Ejendomme anskaffet i regnskabsåret måles dog til anskaffelsessværdi.

Værdien af ejendomme målt til dagsværdi er baseret på det kommende års afkast med basis i nettolejeindtægt fradraget ejendomsomkostninger og de budgetterede henlæggelser til vedligeholdelse.

Værdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22-24,5 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2013 (8 mdr.)
Lejeindtægter		1.971.620
Ejendommens driftsomkostninger		<u>261.828</u>
Bruttoresultat		1.709.792
Andre eksterne omkostninger		221.707
Afskrivninger		<u>-</u>
Ordinært resultat før finansielle poster		1.488.085
Andre finansielle indtægter		-
Andre finansielle omkostninger		<u>799.112</u>
Resultat før skat		688.973
Skat af årets resultat	1	<u>-</u>
Årets resultat		<u><u>688.973</u></u>
<i>Forslag til resultatdisponering</i>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret		-
Overført overskud		<u>688.973</u>
Disponeret i alt		<u><u>688.973</u></u>

Balance 31. december

	Note	2013
Aktiver		
Investeringsejendomme		<u>41.012.135</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>41.012.135</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>41.012.135</u>
Andre tilgodehavender		<u>105.324</u>
Tilgodehavender		<u>105.324</u>
Likvide beholdninger		<u>601.259</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>706.583</u>
Aktiver i alt		<u>41.718.718</u>

Balance 31. december

	Note	2013
Passiver		
Aktiekapital		80.000
Overført resultat		<u>688.973</u>
Egenkapital i alt	3	<u>768.973</u>
Kreditinstitutter		<u>40.919.745</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>40.919.745</u>
Anden gæld		<u>30.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>30.000</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>40.949.745</u>
Passiver i alt		<u>41.718.718</u>
Eventualposter m.v.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Noter

	2013
Note 1 – Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	-
Årets regulering af udskudt skat	<u>-</u>
	<u>-</u>

Note 2 – Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2013	-
Årets tilgange	<u>41.012.135</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>41.012.135</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013	-
Årets værdireguleringer	<u>-</u>
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>-</u>
Afskrivninger 1. januar 2013	-
Årets afskrivninger	<u>-</u>
Afskrivninger 31. december 2013	<u>-</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>41.012.135</u>

Note 3 – Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 19. marts 2013	80.000	-	80.000
Årets resultat	<u>-</u>	<u>688.973</u>	<u>688.973</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>80.000</u>	<u>688.973</u>	<u>768.973</u>

Note 4 – Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	<u>40.919.745</u>	<u>-</u>	<u>40.919.745</u>
	<u>40.919.745</u>	<u>-</u>	<u>40.919.745</u>

Noter

Note 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til kreditinstitut tinglyst ejerpantebrev på EUR 5.200.000 i selskabets ejendom, der indgår med en regnskabsmæssig værdi på kr. 41.012.135.

Selskabet har til sikkerhed for engagement med pengeinstitut etableret en sikkerhedskonto som pr. 31. december 2013 udgør kr. 579.818.