

# Wuppertal Hotel ApS

CVR-nr. 35 14 29 32

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2015.

---

Joacim Bruus-Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Wuppertal Hotel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14. juli 2015

### **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 1. januar - 31. december 2014, 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, 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.

#### **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 EUR 5.458.302. Som følge heraf tager vi forbehold herfor.

Der er i årsregnskabet ikke afsat skatter af selskabets aktiviteter i Tyskland. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bør indeholde skatter. Det har ikke været muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning. Vi tager derfor forbehold for den manglende indregning af skatter.

Vi har ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for tilstedeværelsen og værdiansættelsen af selskabets tilgodehavender. Vi tager derfor forbehold herfor.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. juli 2015

## **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

Mads Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Wuppertal Hotel ApS Ellektrattet 8 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 35 14 29 32
	Stiftet: 19. marts 2013
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Joacim Bruus-Jensen
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning og drift af ejendommen beliggende Wupperstrasse 16, 42103 Wuppertal, Tyskland, og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 355.558 EUR mod 269.449 EUR sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 105.156 EUR mod 50.684 EUR sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Wuppertal Hotel ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og fundamentale fejl**

Selskabet har fra og med regnskabsåret 2014 valgt at aflægge årsrapporten i EUR i stedet for i DKK.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet for 2014 har selskabet konstateret, at sidste års årsregnskab indeholdt fundamentale fejl. Fejlene er rettet, hvilket har medført følgende ændringer i forhold til den aflagte årsrapport for 2013:

Bruttoresultatet for 2013 er rettet fra EUR 199.467 til EUR 178.084. Årets resultat er rettet fra EUR 92.352 til EUR 50.864. Investeringsejendomme er rettet fra EUR 5.497.384 til EUR 5.458.302. Omsætningsaktiver er rettet fra EUR 94.712 til EUR 110.582. Egenkapitalen er rettet fra EUR 103.075 til EUR 61.407. Kortfristede gældsforpligtelser er rettet fra EUR 4.021 til EUR 22.471.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2014 EUR	2013 EUR
Nettoomsætning	355.558	269.449
Andre eksterne omkostninger	-54.575	-70.522
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-28.483	-20.843
<b>Bruttoresultat</b>	<b>272.500</b>	<b>178.084</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>272.500</b>	<b>178.084</b>
Andre finansielle indtægter	169	221
Øvrige finansielle omkostninger	-167.513	-127.621
<b>Resultat før skat</b>	<b>105.156</b>	<b>50.684</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>105.156</b>	<b>50.684</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	105.156	50.684
<b>Disponeret i alt</b>	<b>105.156</b>	<b>50.684</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2014	2013
<u>Note</u>		<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>5.458.302</u>	<u>5.458.302</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.458.302</u>	<u>5.458.302</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.458.302</u></b>	<b><u>5.458.302</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.385	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.417	10.753
	Tilgodehavende selskabsskat	1.264	0
	Andre tilgodehavender	<u>10.856</u>	<u>20.723</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.922</u>	<u>31.476</u>
	Likvide beholdninger	<u>184.447</u>	<u>79.106</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>219.369</u></b>	<b><u>110.582</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.677.671</u></b>	<b><u>5.568.884</u></b>

## Balance 31. december

---

	2014	2013
<u>Note</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	10.723	10.723
3 Overført resultat	155.840	50.684
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>166.563</b>	<b>61.407</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	5.485.000	5.485.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.485.000	5.485.000
Anden gæld	26.108	22.477
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.108	22.477
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.511.108</b>	<b>5.507.477</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.677.671</b>	<b>5.568.884</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2014 EUR	2013 EUR		
<b>1. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2014	5.458.302	5.458.302		
<b>Kostpris 31. december 2014</b>	<b>5.458.302</b>	<b>5.458.302</b>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	0	0		
Årets regulering til dagsværdi	0	0		
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>5.458.302</b>	<b>5.458.302</b>		
<b>2. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2014	10.723	10.723		
	<b>10.723</b>	<b>10.723</b>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2014	50.684	0		
Årets overførte overskud eller underskud	105.156	50.684		
	<b>155.840</b>	<b>50.684</b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år EUR</b>	<b>Restgæld efter 5 år EUR</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 EUR</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2013 EUR</b>
Gæld til pengeinstitutter	0	5.485.000	5.485.000	5.485.000
	<b>0</b>	<b>5.485.000</b>	<b>5.485.000</b>	<b>5.485.000</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, EUR 5.485.000, er der givet pant, stort EUR 5.200.000 i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør EUR 5.458.302.				

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har til yderligere sikkerhed for engagement med pengeinstitut etableret en sikringskonto, der indgår med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014 på EUR 182.967.