
Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS

Stu­di­estræde 61, 1554 Kø­ben­havn V

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 20 40 95 84

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/12 2018

Ib Yde
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 8

Balance 30. september 9

Egenkapitalopgørelse 11

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. december 2018

Direktion

Frederik Henrik Hildebrandt
Hammer

Claus Henrik Hildebrandt

Bestyrelse

Aase Hildebrandt
formand

Niels Jørgen Soldbro

Anne Dorte Hildebrandt

Claus Henrik Hildebrandt

Ib Yde

Lene Hammer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 14. december 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor
mne9777

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor
mne26718

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS Studiestræde 61 1554 København V CVR-nr.: 20 40 95 84 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Aase Hildebrandt, formand Niels Jørgen Soldbro Anne Dorte Hildebrandt Claus Henrik Hildebrandt Ib Yde Lene Hammer
Direktion	Frederik Henrik Hildebrandt Hammer Claus Henrik Hildebrandt
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Nettoomsætning	110.006	100.686	111.472	89.613
Resultat af ordinær primær drift	10.699	10.535	28.063	9.853
Resultat før finansielle poster	10.699	93.347	28.063	9.853
Resultat af finansielle poster	1.336	2.036	874	717
Årets resultat	9.242	92.591	22.489	8.465
Balance				
Balancesum	75.287	84.182	189.190	169.907
Egenkapital	55.373	65.031	119.338	105.799
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	9.894	12.650	28.306	11.071
- investeringsaktivitet	10.035	11.884	1.243	-7.782
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-3.633	-2.592	-2.415	-823
- finansieringsaktivitet	-18.810	-30.015	-10.403	-16.263
Årets forskydning i likvider	1.120	-5.481	19.146	-12.974
Antal medarbejdere	27	25	41	38
Nøgletal i %				
Bruttomargin	24,2%	108,8%	40,5%	30,0%
Overskudsgrad	9,7%	92,7%	25,2%	11,0%
Afkastningsgrad	14,2%	110,9%	14,8%	5,8%
Soliditetsgrad	73,5%	77,3%	63,1%	62,3%
Forrentning af egenkapital	15,4%	100,4%	20,0%	16,0%

Nøgletallene er beskrevet i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er via datterselskaber at foretage investering i ejendomme og værdipapirer samt hoteldrift.

Koncernoversigt

Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS-koncernen består af:

Ascot Hotel ApS (100%) og Hotel Skt. Annæ ApS (100%).

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 9.241.801. Sidste års resultat var positivt påvirket af andre driftsindtægter. Reguleret herfor udgjorde resultatet af sidste år DKK 9.779.744. Årets resultat er negativt påvirket af udgifter til småanskaffelser i forbindelse med ombygning, øget husleje mm.

Koncernens balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 55.372.597.

Ledelsen anser på baggrund heraf resultatet for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold. Der henvises dog til det under "Udvikling i året" anførte.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Nettoomsætning		110.006.100	100.685.971	0	0
Andre driftsindtægter	1	0	82.811.675	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-30.258.998	-27.899.350	0	0
Andre eksterne omkostninger		-53.137.922	-46.063.251	-240.860	-206.340
Bruttoresultat		26.609.180	109.535.045	-240.860	-206.340
Personaleomkostninger	2	-13.697.533	-14.545.155	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-2.212.698	-1.643.163	0	0
Resultat før finansielle poster		10.698.949	93.346.727	-240.860	-206.340
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	8.343.122	91.142.342
Finansielle indtægter	5	1.419.542	2.150.093	1.417.803	2.149.546
Finansielle omkostninger	6	-84.034	-114.531	-24.934	-84.841
Resultat før skat		12.034.457	95.382.289	9.495.131	93.000.707
Skat af årets resultat	7	-2.792.656	-2.790.870	-253.330	-409.288
Årets resultat		9.241.801	92.591.419	9.241.801	92.591.419

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
		DKK	DKK	DKK	DKK
Goodwill		225.000	337.500	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	225.000	337.500	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.587.730	2.926.805	0	0
Indretning af lejede lokaler		3.402.529	1.531.093	0	0
Materielle anlægsaktiver	9	5.990.259	4.457.898	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	18.026.320	18.683.198
Andre tilgodehavender	11	29.049.775	42.724.994	29.049.775	42.724.994
Finansielle anlægsaktiver		29.049.775	42.724.994	47.076.095	61.408.192
Anlægsaktiver		35.265.034	47.520.392	47.076.095	61.408.192
Varebeholdninger		70.000	70.000	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.471.688	8.940.343	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	6.000.000	0
Andre tilgodehavender		6.291.124	7.952.167	6.229.067	6.136.501
Udskudt skatteaktiv	15	691.874	506.509	0	0
Selskabsskat		424.383	3.889.261	424.383	924.139
Periodeafgrænsningsposter	12	6.508.186	858.955	50.000	50.000
Tilgodehavender		24.387.255	22.147.235	12.703.450	7.110.640
Værdipapirer		4.410	6.419	0	0
Likvide beholdninger		15.559.913	14.438.224	0	0
Omsætningsaktiver		40.021.578	36.661.878	12.703.450	7.110.640
Aktiver		75.286.612	84.182.270	59.779.545	68.518.832

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		300.000	300.000	300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	8.982.208	9.639.086
Overført resultat		52.072.597	61.730.796	43.090.389	52.091.710
Foreslået udbytte		3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Egenkapital	13	55.372.597	65.030.796	55.372.597	65.030.796
Selskabsskat		1.846.704	1.770.802	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	16	1.846.704	1.770.802	0	0
Kreditinstitutter		104.875	14.647	104.875	14.647
Modtagne forudbetalinger fra kunder		352.893	704.749	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.964.623	3.510.658	0	0
Selskabsskat	16	984.043	4.024.329	215.258	409.288
Anden gæld		8.507.919	8.125.066	4.086.815	3.064.101
Periodeafgrænsningsposter	17	2.152.958	1.001.223	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		18.067.311	17.380.672	4.406.948	3.488.036
Gældsforpligtelser		19.914.015	19.151.474	4.406.948	3.488.036
Passiver		75.286.612	84.182.270	59.779.545	68.518.832
Resultatdisponering	14				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20				
Anvendt regnskabspraksis	21				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
2017/18					
Egenkapital 1. oktober	300.000	0	61.730.796	3.000.000	65.030.796
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-15.900.000	0	-15.900.000
Årets resultat	0	0	6.241.801	3.000.000	9.241.801
Egenkapital 30. september	300.000	0	52.072.597	3.000.000	55.372.597

Koncern

2016/17

Egenkapital 1. oktober	300.000	0	109.037.789	10.000.000	119.337.789
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-12.000.000	0	-12.000.000
Udlodning af kapitalandele	0	0	-124.898.412	0	-124.898.412
Årets resultat	0	0	89.591.419	3.000.000	92.591.419
Egenkapital 30. september	300.000	0	61.730.796	3.000.000	65.030.796

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
2017/18					
Egenkapital 1. oktober	300.000	9.639.086	52.091.710	3.000.000	65.030.796
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-15.900.000	0	-15.900.000
Årets resultat	0	-656.878	6.898.679	3.000.000	9.241.801
Egenkapital 30. september	300.000	8.982.208	43.090.389	3.000.000	55.372.597

Moderselskab

2016/17

Egenkapital 1. oktober	300.000	0	109.037.789	10.000.000	119.337.789
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-12.000.000	0	-12.000.000
Udlodning af kapitalandele	0	0	-124.898.412	0	-124.898.412
Årets resultat	0	9.639.086	79.952.333	3.000.000	92.591.419
Egenkapital 30. september	300.000	9.639.086	52.091.710	3.000.000	65.030.796

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern	
		2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets resultat		9.241.801	92.591.419
Reguleringer	18	3.669.846	-80.413.209
Ændring i driftskapital	19	-1.882.832	3.685.011
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		11.028.815	15.863.221
Renteindbetalinger og lignende		1.419.542	2.150.093
Renteudbetalinger og lignende		-84.038	-114.531
Pengestrømme fra ordinær drift		12.364.319	17.898.783
Betalt selskabsskat		-2.469.923	-5.248.385
Pengestrømme fra driftsaktivitet		9.894.396	12.650.398
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.632.559	-2.591.511
Modtagne afdrag		13.667.615	14.475.419
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		10.035.056	11.883.908
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		90.228	-4.823.138
Udloddede likvider		0	-3.191.937
Betalt udbytte		-18.900.000	-22.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-18.809.772	-30.015.075
Ændring i likvider		1.119.680	-5.480.769
Likvider 1. oktober		14.444.643	19.925.412
Likvider 30. september		15.564.323	14.444.643
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		15.559.913	14.438.224
Værdipapirer		4.410	6.419
Likvider 30. september		15.564.323	14.444.643

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Andre driftsindtægter				
Avance ved udlodning af datterselskab	0	82.811.675	0	0
	0	82.811.675	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	12.509.415	13.318.627	0	0
Pensioner	716.489	738.461	0	0
Andre omkostninger til social sikring	346.544	382.145	0	0
Andre personaleomkostninger	125.085	105.922	0	0
	13.697.533	14.545.155	0	0

Heraf udgør vederlag til direktion:

Direktion	1.789.500	1.669.512		
	1.789.500	1.669.512		

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	27	25	0	0
--	-----------	-----------	----------	----------

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	112.500	112.500	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.100.198	1.530.663	0	0
	2.212.698	1.643.163	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	8.455.622	8.443.116
Afskrivning af goodwill	-112.500	-112.500
Avance ved udlodning	0	82.811.726
	8.343.122	91.142.342

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	297	0	0	0
Renteindtægter associerede virksomheder	1.324.781	0	1.324.781	0
Andre finansielle indtægter	94.464	2.150.093	93.022	2.149.546
	1.419.542	2.150.093	1.417.803	2.149.546

6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger associerede virksomheder	7.315	0	7.315	0
Andre finansielle omkostninger	76.664	114.531	17.619	84.841
Valutakurstab	55	0	0	0
	84.034	114.531	24.934	84.841

7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.960.034	2.846.975	253.330	409.288
Årets udskudte skat	-167.378	-56.105	0	0
	2.792.656	2.790.870	253.330	409.288

Noter til årsregnskabet

8 Immaterielle anlægsaktiver

Koncern

	Goodwill DKK
Kostpris 1. oktober	1.125.000
Kostpris 30. september	1.125.000
Ned- og afskrivninger 1. oktober	787.500
Årets afskrivninger	112.500
Ned- og afskrivninger 30. september	900.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september	225.000
Afskrives over	10 år

9 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	I alt DKK
Kostpris 1. oktober	7.743.170	4.608.209	12.351.379
Tilgang i årets løb	940.355	2.692.204	3.632.559
Kostpris 30. september	8.683.525	7.300.413	15.983.938
Ned- og afskrivninger 1. oktober	4.816.365	3.077.116	7.893.481
Årets afskrivninger	1.279.430	820.768	2.100.198
Ned- og afskrivninger 30. september	6.095.795	3.897.884	9.993.679
Regnskabsmæssig værdi 30. september	2.587.730	3.402.529	5.990.259

Noter til årsregnskabet

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	8.369.107	103.369.107
Afgang i årets løb	0	-95.000.000
Kostpris 30. september	<u>8.369.107</u>	<u>8.369.107</u>
Værdireguleringer 1. oktober	10.314.091	-40.929.839
Årets afgang	0	55.913.264
Årets resultat	8.455.622	8.443.166
Udbytte til moderselskabet	-9.000.000	-13.000.000
Afskrivning på koncerngoodwill	-112.500	-112.500
Værdireguleringer 30. september	<u>9.657.213</u>	<u>10.314.091</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>18.026.320</u>	<u>18.683.198</u>
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	<u>225.000</u>	<u>337.500</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ascot Hotel ApS	København	50.000	100%	10.181.219	2.453.516
Hotel Skt. Annæ ApS	København	50.000	100%	7.620.096	6.002.106

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre tilgodehaver	Andre tilgodehaver
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	42.724.994	42.724.994
Tilgang i årets løb	1.324.781	1.324.781
Afgang i årets løb	-15.000.000	-15.000.000
Kostpris 30. september	<u>29.049.775</u>	<u>29.049.775</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>29.049.775</u>	<u>29.049.775</u>

Noter til årsregnskabet

Det samlede tilgodehavener på MDKK 29,0 forfalder på anfordring, når likviditeten hos låntager tillader det.

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 300 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
14 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	15.900.000	12.000.000	15.900.000	12.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-656.878	9.639.086
Overført resultat	-9.658.199	77.591.419	-9.001.321	67.952.333
	9.241.801	92.591.419	9.241.801	92.591.419

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
15 Udskudt skatteaktiv				
Udskudt skatteaktiv 1. oktober	506.509	-7.497.674	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	185.365	56.105	0	0
Udskudt skat ved udloddede aktiver	0	7.948.078	0	0
Udskudt skatteaktiv 30. september	691.874	506.509	0	0

Noter til årsregnskabet

16 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabsskat				
Mellem 1 og 5 år	1.846.704	1.770.802	0	0
Langfristet del	1.846.704	1.770.802	0	0
Inden for 1 år	984.043	4.024.329	215.258	409.288
	2.830.747	5.795.131	215.258	409.288

17 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger fra hotelgæster vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.419.542	-2.150.093
Finansielle omkostninger	84.034	114.531
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	2.212.698	1.643.163
Avance fra udlodning	0	-82.811.680
Skat af årets resultat	2.792.656	2.790.870
	3.669.846	-80.413.209

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	0	35.000
Ændring i tilgodehavender	-5.519.532	402.783
Ændring i leverandører m.v.	3.636.700	3.247.228
	-1.882.832	3.685.011

Noter til årsregnskabet

20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Der påhviler koncernen huslejeforpligtelser for ca. MDKK 46 (2016/17: MDKK 39) i uopsigelighedsperioden.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncern-

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

forholdet blev etableret.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsesdagen.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering (hotellovernatning, konference eller lignende) til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til varer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af varer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå datterselskabernes nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger m.v.

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat samt avance ved afhændelse m.v. for året under posten indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter den langfristede del af tilgodehavende omsætningsaktiver.

Varebeholdninger

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

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke

Noter til årsregnskabet

21 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$