
Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS

Stu­di­es­træ­de 61, 1554 Kø­ben­havn V

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 20 40 95 84

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/12 2017

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 12

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 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. december 2017

Direktion

Claus Henrik Hildebrandt

Bestyrelse

Jørgen Henrik Hildebrandt
formand

Aase Hildebrandt

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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 medføre, 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 12. december 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Gert Fisker Tomczyk
statsautoriseret revisor

René Otto Poulsen
statsautoriseret revisor

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	Jørgen Henrik Hildebrandt, formand Aase Hildebrandt Dorte Hildebrandt Claus Henrik Hildebrandt Ib Yde Lene Hammer
Direktion	Claus Henrik Hildebrandt
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	100.668	111.472	89.613	0	0
Resultat af ordinær primær drift	10.535	28.063	9.853	0	0
Resultat før finansielle poster	93.347	28.063	9.853	0	0
Resultat af finansielle poster	2.036	874	717	0	0
Årets resultat	92.591	22.489	8.465	0	0
Balance					
Balancesum	84.182	189.190	169.907	0	0
Egenkapital	65.031	119.338	105.799	0	0
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	12.650	28.306	11.071	0	0
- investeringsaktivitet	11.884	1.243	-7.782	0	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-2.592	-2.415	-823	0	0
- finansieringsaktivitet	-30.015	-10.403	-16.263	0	0
Årets forskydning i likvider	-5.481	19.147	-12.974	0	0
Antal medarbejdere	25	41	38	0	0
Nøgletal i %					
Bruttomargin	108,0%	40,5%	30,0%	0,0%	0,0%
Overskudsgrad	92,7%	25,2%	11,0%	0,0%	0,0%
Afkastningsgrad	110,9%	14,8%	5,8%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	77,3%	63,1%	62,3%	0,0%	0,0%
Forrentning af egenkapital	100,4%	20,0%	16,0%	0,0%	0,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner 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 er etableret i regnskabsåret 2013/14 og består af:

Ascot Hotel ApS og Hotel Skt. Annæ ApS.

Udvikling i året

Selskabet har i året udloddet samtlige kapitalandele i datterselskabet H.H. Ejendomsinvest ApS til anpartshaverne. Avance heraf udgør TDKK 82.812.

Selskabets datterselskab Ascot Hotel ApS er i året spaltet i to nye selskaber: Ascot Hotel ApS og Hotel Skt. Annæ ApS. Spaltning er sket for fokusering på individuel drift af de to hoteller, som i året ligeledes har fået individuel og forskellig ledelse.

Resultatopgørelsen for 2016/17 udviser et overskud på TDKK 92.591, og balancen pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på TDKK 65.031. Årets resultat er positivt påvirket af avance ved udlodning af kapitalandel jf. ovenfor.

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 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Nettoomsætning		100.668.175	111.471.623	0	0
Andre driftsindtægter	1	82.811.675	0	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-28.675.694	-27.574.234	0	0
Andre eksterne omkostninger		-46.045.455	-38.737.505	-206.340	-112.729
Bruttoresultat		108.758.701	45.159.884	-206.340	-112.729
Personaleomkostninger	2	-13.768.811	-14.775.028	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.643.163	-2.322.192	0	0
Resultat før finansielle poster		93.346.727	28.062.664	-206.340	-112.729
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	0	91.142.342	20.953.344
Finansielle indtægter	5	2.150.093	2.197.377	2.149.546	2.167.499
Finansielle omkostninger	6	-114.531	-1.323.576	-84.841	-88.220
Resultat før skat		95.382.289	28.936.465	93.000.707	22.919.894
Skat af årets resultat	7	-2.790.870	-6.447.859	-409.288	-431.288
Årets resultat		92.591.419	22.488.606	92.591.419	22.488.606

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Goodwill		337.500	450.000	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	337.500	450.000	0	0
Grunde og bygninger		0	88.831.179	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.926.805	641.491	0	0
Indretning af lejede lokaler		1.531.093	2.818.024	0	0
Materielle anlægsaktiver	9	4.457.898	92.290.694	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	18.683.198	62.439.268
Andre tilgodehavender	11	42.724.994	57.200.413	42.724.994	57.200.413
Finansielle anlægsaktiver		42.724.994	57.200.413	61.408.192	119.639.681
Anlægsaktiver		47.520.392	149.941.107	61.408.192	119.639.681
Varebeholdninger		70.000	105.000	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.940.343	7.235.223	0	0
Andre tilgodehavender	12	7.952.167	4.561.567	6.136.501	4.561.536
Udskudt skatteaktiv	13	506.509	445.371	0	0
Selskabsskat		3.889.261	2.713	924.139	2.713
Periodeafgrænsningsposter	14	858.955	6.973.698	50.000	50.000
Tilgodehavender		22.147.235	19.218.572	7.110.640	4.614.249

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Værdipapirer		<u>6.419</u>	<u>9.094</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>14.438.224</u>	<u>19.916.318</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>36.661.878</u>	<u>39.248.984</u>	<u>7.110.640</u>	<u>4.614.249</u>
Aktiver		<u>84.182.270</u>	<u>189.190.091</u>	<u>68.518.832</u>	<u>124.253.930</u>

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		300.000	300.000	300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	9.639.086	0
Overført resultat		61.730.796	109.037.789	52.091.710	109.037.789
Foreslået udbytte		3.000.000	10.000.000	3.000.000	10.000.000
Egenkapital	15	65.030.796	119.337.789	65.030.796	119.337.789
Hensættelse til udskudt skat	13	0	7.943.045	0	0
Hensatte forpligtelser		0	7.943.045	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	30.250.287	0	0
Selskabsskat		1.770.802	760.210	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	17	1.770.802	31.010.497	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	17	0	1.697.729	0	0
Kreditinstitutter		14.647	4.837.785	14.647	4.837.785
Modtagne forudbetalinger fra kunder		704.749	2.491.385	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.510.658	2.558.653	0	0
Selskabsskat	17	4.024.329	4.304.960	409.288	1.980
Anden gæld		8.125.066	10.966.557	3.064.101	76.376
Periodeafgrænsningsposter	18	1.001.223	4.041.691	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		17.380.672	30.898.760	3.488.036	4.916.141
Gældsforpligtelser		19.151.474	61.909.257	3.488.036	4.916.141
Passiver		84.182.270	189.190.091	68.518.832	124.253.930
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	21				
Nærtstående parter	22				
Anvendt regnskabspraksis	23				

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
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

Moderselskab

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	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat		92.591.419	22.488.606
Reguleringer	19	-80.413.209	7.896.250
Ændring i driftskapital	20	3.685.011	-1.788.279
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		15.863.221	28.596.577
Renteindbetalinger og lignende		2.150.093	2.194.761
Renteudbetalinger og lignende		-114.531	-384.460
Pengestrømme fra ordinær drift		17.898.783	30.406.878
Betalt selskabsskat		-5.248.385	-2.100.529
Pengestrømme fra driftsaktivitet		12.650.398	28.306.349
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.591.511	-2.415.102
Afdrag på udlån		0	-1.877.274
Modtagne afdrag		14.475.419	5.535.412
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		11.883.908	1.243.036
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-2.625.936
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-4.823.138	-776.610
Udloddede likvider		-3.191.937	0
Betalt udbytte		-22.000.000	-7.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-30.015.075	-10.402.546
Ændring i likvider		-5.480.769	19.146.839
Likvider 1. oktober		19.925.412	778.573
Likvider 30. september		14.444.643	19.925.412
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		14.438.224	19.916.318
Værdipapirer		6.419	9.094
Likvider 30. september		14.444.643	19.925.412

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
1 Andre driftsindtægter				
Avance ved udlodning af datterselskab	82.811.675	0	0	0
	82.811.675	0	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	12.542.283	13.736.206	0	0
Pensioner	738.461	737.630	0	0
Andre omkostninger til social sikring	382.145	283.749	0	0
Andre personaleomkostninger	105.922	17.443	0	0
	13.768.811	14.775.028	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	25	41	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	112.500	112.500	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.530.663	2.209.692	0	0
	1.643.163	2.322.192	0	0

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	8.443.116	21.065.844
Afskrivning af goodwill	-112.500	-112.500
Avance ved udlodning	82.811.726	0
	91.142.342	20.953.344

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Finansielle indtægter				
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	-66	0	0
Andre finansielle indtægter	2.150.093	2.197.443	2.149.546	2.167.499
	2.150.093	2.197.377	2.149.546	2.167.499

6 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	114.531	1.323.576	84.841	88.220
	114.531	1.323.576	84.841	88.220

7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	2.846.975	6.044.457	409.288	431.288
Årets udskudte skat	-56.105	428.024	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-24.622	0	0
	2.790.870	6.447.859	409.288	431.288

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	675.000
Årets afskrivninger	112.500
Ned- og afskrivninger 30. september	787.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september	337.500
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	5.820.583	3.939.276	9.759.859
Tilgang i årets løb	1.922.587	753.933	2.676.520
Afgang i årets løb	0	-85.000	-85.000
Kostpris 30. september	7.743.170	4.608.209	12.351.379
Ned- og afskrivninger 1. oktober	3.771.387	2.591.431	6.362.818
Årets afskrivninger	1.044.978	488.518	1.533.496
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.833	-2.833
Ned- og afskrivninger 30. september	4.816.365	3.077.116	7.893.481
Regnskabsmæssig værdi 30. september	2.926.805	1.531.093	4.457.898

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	103.369.107	103.369.107
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-95.000.000	0
Kostpris 30. september	<u>8.369.107</u>	<u>103.369.107</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-40.929.839	-52.933.258
Årets afgang	55.913.264	0
Årets resultat	8.443.166	21.065.844
Udbytte til moderselskabet	-13.000.000	-7.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	0	-1.949.925
Afskrivning på goodwill *)	-112.500	-112.500
Værdireguleringer 30. september	<u>10.314.091</u>	<u>-40.929.839</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>18.683.198</u>	<u>62.439.268</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejjerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ascot Hotel ApS	København	50.000	100%	9.227.703	6.230.006
Hotel Skt. Annæ ApS	København	50.000	100%	9.117.990	2.213.156

11 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre tilgodeha- vender	Andre tilgodeha- vender
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	<u>42.724.994</u>	<u>42.724.994</u>
Kostpris 30. september	<u>42.724.994</u>	<u>42.724.994</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>42.724.994</u>	<u>42.724.994</u>

Noter til årsregnskabet

12 Andre tilgodehavender

Det samlede tilgodehavende på MDKK 42,7 forfalder, når likviditeten hos låntager tillader det.

	Koncern		Morderselskab	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
13 Udskudt skatteaktiv				
Udskudt skatteaktiv 1. oktober	-7.497.674	-7.069.650	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	56.105	-428.024	0	0
Udskudt skat ved udloddede aktiver	7.948.078	0	0	0
Udskudt skatteaktiv 30. september	506.509	-7.497.674	0	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-506.509	7.497.674	0	0
Overført til udskudt skatteaktiv	506.509	445.371	0	0
	0	7.943.045	0	0
Udskudt skatteaktiv				
Opgjort skatteaktiv	506.509	445.371	0	0
Regnskabsmæssig værdi	506.509	445.371	0	0

14 Periodeafgrænsningsposter

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

15 Egenkapital

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
16 Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	12.000.000	0	12.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	10.000.000	3.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	9.639.086	0
Overført resultat	77.591.419	12.488.606	67.952.333	12.488.606
	92.591.419	22.488.606	92.591.419	22.488.606

17 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	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	0	23.437.720	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	6.812.567	0	0
Langfristet del	0	30.250.287	0	0
Inden for 1 år	0	1.697.729	0	0
	0	31.948.016	0	0
Selskabsskat				
Mellem 1 og 5 år	1.770.802	760.210	0	0
Langfristet del	1.770.802	760.210	0	0
Inden for 1 år	4.024.329	4.304.960	409.288	1.980
	5.795.131	5.065.170	409.288	1.980

18 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

19 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-2.150.093	-2.197.377
Finansielle omkostninger	114.531	1.323.576
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.643.163	2.322.192
Avance fra udlodning	-82.811.680	0
Skat af årets resultat	2.790.870	6.447.859
	<u>-80.413.209</u>	<u>7.896.250</u>

20 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	35.000	0
Ændring i tilgodehavender	402.783	-4.255.842
Ændring i leverandører m.v.	3.247.228	2.467.563
	<u>3.685.011</u>	<u>-1.788.279</u>

21 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Der påhviler koncernen huslejeforpligtelser for ca. MDKK 39 (2015/16: MDKK 20) i uopsigelighedsperioden.

22 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Claus Holding ApS
Stuðiestræde 61
1554 København V

Dorte Funder Holding ApS
Stuðiestræde 61
1554 København V

Lene Holding ApS
Stuðiestræde 61
1554 København V

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/10 1997 ApS for 2016/17 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 2016/17 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.

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet 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, såfremt levering og risikoovergang 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 råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger m.v.

Noter til årsregnskabet

23 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, 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.

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

23 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 13.200 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 og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill). Koncerngoodwill afskrives over 10 år.

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.

Varebeholdninger

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

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

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter den langfristede del af tilgodehavende omsætningsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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 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.

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

23 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$