



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HOTEL SCT. THOMAS APS**  
**FREDERIKSBERG ALLÉ 7, 1621 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. marts 2018

---

René Olsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hotel Sct. Thomas ApS Frederiksberg Allé 7 1621 København V
	CVR-nr.: 24 24 05 76
	Stiftet: 23. september 1999
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	René Olsen Turgut Firat
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Hotel Sct. Thomas ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
René Olsen

\_\_\_\_\_  
Turgut Firat

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Hotel Sct. Thomas ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hotel Sct. Thomas ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive hotel.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på DKK 6.647.364 mod DKK 5.997.986 for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 45.358.980.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>13.811.526</b>	<b>12.895.193</b>
Personaleomkostninger.....	1	-4.551.387	-4.254.599
Af- og nedskrivninger.....		-538.588	-599.666
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.721.551</b>	<b>8.040.928</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	4.017
Andre finansielle omkostninger.....		-208.900	-352.110
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>8.512.651</b>	<b>7.692.835</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.865.287	-1.694.849
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.647.364</b>	<b>5.997.986</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	5.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		2.000.000	0
Overført resultat.....		-1.352.636	997.986
<b>I ALT</b> .....		<b>6.647.364</b>	<b>5.997.986</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		64.056.532	62.937.978
Indretning af lokaler.....		504.042	639.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		100.192	173.290
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>64.660.766</b>	<b>63.750.568</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>64.660.766</b>	<b>63.750.568</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		914.898	684.213
Andre tilgodehavender.....		338.325	438.993
Periodeafgrænsningsposter.....		182.521	199.043
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.435.744</b>	<b>1.322.249</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.528.770</b>	<b>4.369.645</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.964.514</b>	<b>5.691.894</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>69.625.280</b>	<b>69.442.462</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		33.508.188	32.280.870
Overført overskud.....		5.650.792	7.043.198
Forslag til udbytte.....		6.000.000	5.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>45.358.980</b>	<b>44.524.068</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		11.369.474	10.957.334
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.369.474</b>	<b>10.957.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.457.622	9.851.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.457.622</b>	<b>9.851.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.338.379	1.218.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		204.044	306.845
Selskabsskat.....		1.503.206	1.073.835
Anden gæld.....		1.393.575	1.510.551
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.439.204</b>	<b>4.110.060</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.896.826</b>	<b>13.961.060</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>69.625.280</b>	<b>69.442.462</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>6</b>		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 25 (2015/16: 17)			
Løn og gager.....	4.023.415	3.758.082	
Pensioner.....	378.999	345.986	
Andre omkostninger til social sikring.....	53.381	50.943	
Andre personaleomkostninger.....	95.592	99.588	
	<b>4.551.387</b>	<b>4.254.599</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.799.314	1.629.892	
Regulering af udskudt skat.....	65.973	64.957	
	<b>1.865.287</b>	<b>1.694.849</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Indretning af lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2016.....	26.371.428	3.402.671	2.641.038
Tilgang.....	45.070	0	0
Afgang.....	0	0	-225.000
<b>Kostpris 30. september 2017.....</b>	<b>26.416.498</b>	<b>3.402.671</b>	<b>2.416.038</b>
Opskrivninger 1. oktober 2016.....	41.385.731	0	0
Årets opskrivninger .....	1.573.485	0	0
<b>Opskrivninger 30. september 2017.....</b>	<b>42.959.216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	4.858.950	2.763.371	2.467.748
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	-175.000
Årets afskrivninger .....	460.232	135.258	23.098
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....</b>	<b>5.319.182</b>	<b>2.898.629</b>	<b>2.315.846</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.</b>	<b>64.056.532</b>	<b>504.042</b>	<b>100.192</b>
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	24.021.430		

**NOTER****Note**

Investeringsejendom, værdiansat til 64 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommen består af en hotelejendom centralt beliggende på Frederiksberg.

Dagsværdien for erhvervsudlejningsejendommen er pr. 30. september 2017 vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Ved værdiansættelsen pr. 30. september 2017 er benyttet en forrentningsprocent på 4,00%.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 60.000 t.DKK og 68.000 t.DKK

## NOTER

## Note

## Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016....	200.000	32.280.870	7.043.197	5.000.000	44.524.067
Betalt udbytte.....				-5.000.000	-5.000.000
Andre reguleringer.....		1.227.318	-39.769		1.187.549
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.352.636	8.000.000	6.647.364
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>	<b>200.000</b>	<b>33.508.188</b>	<b>5.650.792</b>	<b>6.000.000</b>	<b>45.358.980</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.069.829	9.796.001	1.338.379	3.058.485
	<b>11.069.829</b>	<b>9.796.001</b>	<b>1.338.379</b>	<b>3.058.485</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 9.796 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 64.057.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hotel Sct. Thomas ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder, nettoomsætningen, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration samt lokaler.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	10 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Domicilejendom

Domicilejendommen måles til dagsværdi svarende til ejendommens forventede handelsværdi. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 100 år og en scrapværdi på 30 %. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdi reguleres over egenkapitalen for så vidt angår opskrivning og for så vidt angår nedskrivning over resultatopgørelsen.

Ejendommens handelsværdi opgøres på baggrund af en afkastbaseret model.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.