



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 ALLE 7, 1621 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2019

René Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hotel Sct. Thomas ApS Frederiksberg Alle 7 1621 København V
	CVR-nr.: 24 24 05 76
	Stiftet: 23. september 1999
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	René Kenneth Olsen Turgut Firat
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2019

Direktion:

René Kenneth Olsen

Turgut Firat

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Hotel Sct. Thomas ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hotel Sct. Thomas ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 26. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive hotel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 udviser et resultat på DKK 5.619.663 mod DKK 6.647.364 for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Balancen viser en egenkapital på DKK 46.733.108.

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		12.424.508	13.811.526
Personaleomkostninger.....	1	-4.472.095	-4.551.387
Af- og nedskrivninger.....		-640.341	-538.588
DRIFTSRESULTAT		7.312.072	8.721.551
Andre finansielle omkostninger.....		-103.813	-208.900
RESULTAT FØR SKAT		7.208.259	8.512.651
Skat af årets resultat.....	2	-1.588.596	-1.865.287
ÅRETS RESULTAT		5.619.663	6.647.364
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	6.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		3.000.000	2.000.000
Overført resultat.....		-380.337	-1.352.636
I ALT		5.619.663	6.647.364

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		69.677.116	64.056.532
Indretning af lokaler.....		491.823	504.042
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		77.094	100.192
Materielle anlægsaktiver.....	3	70.246.033	64.660.766
ANLÆGSAKTIVER.....		70.246.033	64.660.766
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		771.374	914.898
Andre tilgodehavender.....		250.584	338.325
Periodeafgrænsningsposter.....		183.901	182.521
Tilgodehavender.....		1.205.859	1.435.744
Likvider.....		980.328	3.528.770
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.186.187	4.964.514
AKTIVER.....		72.432.220	69.625.280

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		38.262.653	33.508.188
Overført overskud.....		5.270.455	5.650.792
Forslag til udbytte.....		3.000.000	6.000.000
EGENKAPITAL.....	4	46.733.108	45.358.980
Hensættelse til udskudt skat.....		12.748.865	11.369.474
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		12.748.865	11.369.474
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.115.170	8.457.622
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.115.170	8.457.622
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.342.451	1.338.379
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		277.323	204.044
Selskabsskat.....		1.063.522	1.503.206
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.996.310	0
Anden gæld.....		1.155.471	1.393.575
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.835.077	4.439.204
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.950.247	12.896.826
PASSIVER.....		72.432.220	69.625.280
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 17 (2016/17: 17)			
Løn og gager.....	4.029.934	4.023.415	
Pensioner.....	356.649	378.999	
Andre omkostninger til social sikring.....	50.814	53.381	
Andre personaleomkostninger.....	34.698	95.592	
	4.472.095	4.551.387	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.550.208	1.799.314	
Regulering af udskudt skat.....	38.388	65.973	
	1.588.596	1.865.287	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Indretning af lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2017.....	26.416.498	3.402.671	2.416.038
Tilgang.....	0	130.140	0
Kostpris 30. september 2018.....	26.416.498	3.532.811	2.416.038
Opskrivninger 1. oktober 2017.....	42.959.216	0	0
Årets opskrivninger	6.095.468	0	0
Opskrivninger 30. september 2018.....	49.054.684	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....	5.319.182	2.898.629	2.315.846
Årets afskrivninger	474.884	142.359	23.098
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....	5.794.066	3.040.988	2.338.944
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.	69.677.116	491.823	77.094
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	20.622.431		

NOTER

Note

Investeringsejendom, værdiansat til 70 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Investeringsejendommen består af en hotelejeendom centralt beliggende på Frederiksberg.

Dagsværdien for erhvervsudlejningsejendommen er pr. 30. september 2018 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 2018 er benyttet en forrentningsprocent på 3,75%.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 65.333 t.DKK og 74.666 t.DKK

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017....	200.000	33.508.188	5.650.792	6.000.000	45.358.980
Betalt udbytte.....				-6.000.000	-6.000.000
Andre reguleringer.....		4.754.465			4.754.465
Forslag til årets resultatdisponering.....			-380.337	6.000.000	5.619.663
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 30. september 2018.....	200.000	38.262.653	5.270.455	3.000.000	46.733.108

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.796.001	8.457.621	1.342.451	1.698.203
	9.796.001	8.457.621	1.342.451	1.698.203

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 8.458 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 69.677.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hotel Sct. Thomas ApS for 2017/18 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.