



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 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. januar 2023

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 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hotel Sct. Thomas ApS Frederiksberg Alle 7 1621 København V
	CVR-nr.: 24 24 05 76
	Stiftet: 23. september 1999
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. januar 2023

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 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 11. januar 2023

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets domicilejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 77,1 mio.kr.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Grundet finansiell ustabilitet og andre faktorer er der væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,7 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på DKK 1.608.545 mod DKK -1.188.121 for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 30.365.655.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets eje har afgivet tilbagetrædelseserklæring for det kommende regnskabsår.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	7.934.448	1.417.631
Personaleomkostninger.....	2	-3.940.044	-1.609.645
Af- og nedskrivninger.....		-1.055.207	-858.681
DRIFTSRESULTAT		2.939.197	-1.050.695
Andre finansielle indtægter.....		246	0
Andre finansielle omkostninger.....		-872.858	-471.040
RESULTAT FØR SKAT		2.066.585	-1.521.735
Skat af årets resultat.....	3	-458.040	333.614
ÅRETS RESULTAT		1.608.545	-1.188.121
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.608.545	-1.188.121
I ALT		1.608.545	-1.188.121

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		77.150.160	60.725.333
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		224.981	14.065
Indretning af lokaler.....		81.336	124.350
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	17.246.833
Materielle anlægsaktiver.....	4	77.456.477	78.110.581
ANLÆGSAKTIVER.....		77.456.477	78.110.581
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		444.344	0
Andre tilgodehavender.....		0	4.232.847
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	414.000
Periodeafgrænsningsposter.....		145.781	154.972
Tilgodehavender.....		590.125	4.801.819
Likvider.....		4.076.325	6.673.681
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.666.450	11.475.500
AKTIVER.....		82.122.927	89.586.081

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		20.215.847	27.276.873
Overført overskud.....		9.949.808	8.054.608
EGENKAPITAL.....		30.365.655	35.531.481
Hensættelse til udskudt skat.....		8.960.539	10.413.219
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.960.539	10.413.219
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.700.149	25.967.913
Gæld til associerede virksomheder.....		10.083.833	0
Feriepengeindefrysning.....		0	45.122
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	34.783.982	26.013.035
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.279.849	1.265.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		433.500	4.978.437
Gæld til associerede virksomheder.....		5.043.898	11.142.655
Selskabsskat.....		0	167.288
Anden gæld.....		1.255.504	74.014
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.012.751	17.628.346
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		42.796.733	43.641.381
PASSIVER.....		82.122.927	89.586.081
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	200.000	27.276.873	8.054.609	35.531.482
Forslag til resultatdisponering.....			1.608.545	1.608.545
Andre lovpligtige bindinger				
Årets opskrivinger.....		-8.685.092		-8.685.092
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-286.654	286.654	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		1.910.720		1.910.720
Egenkapital 30. september 2022.....	200.000	20.215.847	9.949.808	30.365.655

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har modtaget tilskud på tkr. 125. fra staten i forbindelse med COVID-19. Selskabet har tilbagebetalt tkr. 140 til staten vedrørende for meget udbetalt kompensation i forbindelse med COVID-19.			
	2021/22	2020/21	
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	9	4	
Løn og gager.....	3.633.718	1.352.283	
Pensioner.....	232.009	124.141	
Andre omkostninger til social sikring.....	20.955	43.538	
Andre personaleomkostninger.....	53.362	89.683	
	3.940.044	1.609.645	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	458.040	-333.614	
	458.040	-333.614	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2021.....	28.993.613	2.398.403	
Overførsel.....	17.246.833	0	
Tilgang.....	8.863.984	222.211	
Kostpris 30. september 2022.....	55.104.430	2.620.614	
Opskrivninger 1. oktober 2021.....	39.375.581	0	
Årets opskrivninger.....	-8.685.092	0	
Opskrivninger 30. september 2022.....	30.690.489	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....	7.643.861	2.384.338	
Årets afskrivninger.....	1.000.898	11.295	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....	8.644.759	2.395.633	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	77.150.160	224.981	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	51.576.668		

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)				4
			Mat. anlægsaktiv Indretning af r under udførelse lokaler og forudbet.	
Kostpris 1. oktober 2021.....	3.532.811		17.246.833	
Overførsel.....	0		-17.246.833	
Kostpris 30. september 2022.....	3.532.811		0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....	3.408.461			
Årets afskrivninger	43.014			
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....	3.451.475			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	81.336		0	
 Langfristede gældsforpligtelser				 5
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.979.998	1.279.849	19.609.629	27.233.865
Gæld til associerede virksomheder.....	10.083.833	0	0	0
Feriepengeindefrysning.....	0	0	0	45.122
	36.063.831	1.279.849	19.609.629	27.278.987
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 25.980 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 77.150.				
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				 7
Selskabets domicilejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 77,1 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Grundet finansiell ustabilitet og andre faktorer er der væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,7 mio. kr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hotel Sct. Thomas ApS for 2021/22 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Direkte omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, indretning af lejede lokaler og materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

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 %

Domicilejendom

Domicilejendommen måles til dagsværdi svarende til ejendommens forventede handelsværdi. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 75 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.

Dagsværdien for domicilejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.