



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021	
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
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 17. januar 2022

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 60,7 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 COVID-19 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 3,8 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 udviser et resultat på DKK -1.188.121 mod DKK 757.517 for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020. Balancen viser en egenkapital på DKK 35.531.481.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning for fortsat drift. Selskabet har ikke opnået den forventede indtjening i 2020/21, grundet COVID-19.

Selskabets ejere 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	1.417.631	5.948.451
Personaleomkostninger.....	2	-1.609.645	-4.146.159
Af- og nedskrivninger.....		-858.681	-726.766
DRIFTSRESULTAT		-1.050.695	1.075.526
Andre finansielle indtægter.....		0	224
Andre finansielle omkostninger.....		-471.040	-100.997
RESULTAT FØR SKAT		-1.521.735	974.753
Skat af årets resultat.....	3	333.614	-217.236
ÅRETS RESULTAT		-1.188.121	757.517
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.188.121	757.517
I ALT		-1.188.121	757.517

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		60.725.333	71.504.000
Indretning af lokaler.....		124.350	213.614
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		14.065	30.898
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		17.246.833	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	78.110.581	71.748.512
ANLÆGSAKTIVER.....		78.110.581	71.748.512
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	96.253
Andre tilgodehavender.....		4.232.847	781.291
Tilgodehavende selskabsskat.....		414.000	43.521
Periodeafgrænsningsposter.....		154.972	207.963
Tilgodehavender.....		4.801.819	1.129.028
Likvider.....		6.673.681	721.258
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.475.500	1.850.286
AKTIVER.....		89.586.081	73.598.798

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		27.276.873	37.471.889
Overført overskud.....		8.054.608	8.864.452
EGENKAPITAL.....		35.531.481	46.536.341
Hensættelse til udskudt skat.....		10.413.219	13.515.657
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		10.413.219	13.515.657
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.967.913	4.418.002
Selskabsskat.....		0	167.288
Feriepengeindefrysning.....		45.122	45.122
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	26.013.035	4.630.412
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.265.952	1.350.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.978.437	181.918
Gæld til associerede virksomheder.....		11.142.655	6.029.386
Selskabsskat.....		167.288	0
Anden gæld.....		74.014	1.354.452
Kortfristede gældsforpligtelser.....		17.628.346	8.916.388
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		43.641.381	13.546.800
PASSIVER.....		89.586.081	73.598.798
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 2020.....	200.000	37.471.889	8.864.452	46.536.341
Forslag til resultatdisponering.....			-1.188.121	-1.188.121
Andre lovpligtige bindinger				
Årets opskrivninger.....		-12.585.563		-12.585.563
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-378.277	378.277	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		2.768.824		2.768.824
Egenkapital 30. september 2021.....	200.000	27.276.873	8.054.608	35.531.481

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har modtaget kompensation fra staten på tkr. 1.058 i forbindelse med COVID-19.			
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	11	
Løn og gager	1.352.283	3.639.194	
Pensioner.....	124.141	390.217	
Andre omkostninger til social sikring.....	43.538	52.336	
Andre personaleomkostninger.....	89.683	64.412	
	1.609.645	4.146.159	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	167.288	
Regulering af udskudt skat.....	-333.614	49.948	
	-333.614	217.236	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Indretning af lokaler	
Kostpris 1. oktober 2020.....	26.416.498	3.532.811	
Tilgang.....	2.577.115	0	
Kostpris 30. september 2021.....	28.993.613	3.532.811	
Opskrivninger 1. oktober 2020.....	51.961.144	0	
Årets opskrivninger	-12.585.563	0	
Opskrivninger 30. september 2021.....	39.375.581	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	6.873.642	3.319.197	
Årets afskrivninger	770.219	89.264	
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....	7.643.861	3.408.461	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....	60.725.333	124.350	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1	25.754.980		

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)				4
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Mat.anlægsaktiv r under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. oktober 2020.....		2.416.038	0	
Tilgang.....		0	17.246.833	
Afgang.....		-17.635	0	
Kostpris 30. september 2021.....		2.398.403	17.246.833	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		2.385.140		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-17.635		
Årets afskrivninger		16.833		
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....		2.384.338		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....		14.065	17.246.833	
 Langfristede gældsforpligtelser				5
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.233.865	1.265.952	20.946.605	5.768.634
Selskabsskat.....	0	0	0	167.288
Feriepengeindefrysning.....	45.122	0	45.122	45.122
	27.278.987	1.265.952	20.991.727	5.981.044
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 27.234 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 65.063.				
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling				7
Selskabets domicilejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 60,7 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 COVID-19 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 3,8 mio. kr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hotel Sct. Thomas ApS for 2020/21 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider for selskabets ejendom, idet den forløbne årrække har vist, at brugstiderne må skønnes kortere end hidtil antaget. Den revurderede brugstid for ejendommen er 75 år mod tidligere 100 år. Revurderingen medfører en reduktion af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2020/21 medført reducerede afskrivninger på 193 tkr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 150 tkr.

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.