



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2024

René Kenneth Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
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 2022 - 30. september 2023
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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 20. marts 2024

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 DKK 81.350.000

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 DKK 5.000.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på DKK 3.963.632 mod DKK 1.608.545 for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 37.119.257.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	11.808.885	7.899.381
Personaleomkostninger.....	2	-5.014.630	-3.904.977
Af- og nedskrivninger.....		-980.677	-1.055.207
DRIFTSRESULTAT		5.813.578	2.939.197
Andre finansielle indtægter.....		0	246
Andre finansielle omkostninger.....		-726.017	-872.858
RESULTAT FØR SKAT		5.087.561	2.066.585
Skat af årets resultat.....	3	-1.123.929	-458.040
ÅRETS RESULTAT		3.963.632	1.608.545
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.000.000	0
Overført resultat.....		-36.368	1.608.545
I ALT		3.963.632	1.608.545

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		81.350.000	77.150.160
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		198.004	224.981
Indretning af lokaler.....		68.322	81.336
Materielle anlægsaktiver.....	4	81.616.326	77.456.477
ANLÆGSAKTIVER.....		81.616.326	77.456.477
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		617.077	444.344
Andre tilgodehavender.....		81.911	0
Periodeafgrænsningsposter.....		183.982	145.781
Tilgodehavender.....		882.970	590.125
Likvider.....		4.255.737	4.076.325
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.138.707	4.666.450
AKTIVER.....		86.755.033	82.122.927

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		22.782.391	20.215.847
Overført overskud.....		10.136.866	9.949.808
Forslag til udbytte.....		4.000.000	0
EGENKAPITAL.....		37.119.257	30.365.655
Hensættelse til udskudt skat.....		10.140.455	8.960.539
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		10.140.455	8.960.539
Gæld til realkreditinstitutter.....		23.414.617	24.700.149
Gæld til associerede virksomheder.....		6.227.153	10.083.833
Selskabsskat.....		610.928	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	30.252.698	34.783.982
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.293.897	1.279.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		139.696	433.500
Gæld til associerede virksomheder.....		6.204.668	5.043.898
Anden gæld.....		1.604.362	1.255.504
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.242.623	8.012.751
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		39.495.321	42.796.733
PASSIVER.....		86.755.033	82.122.927
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	200.000	20.215.847	9.949.807	0	30.365.654
Forslag til resultatdisponering.....			-36.368	4.000.000	3.963.632
Andre lovpligtige bindinger					
Årets opskrivinger.....		3.576.886			3.576.886
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-223.427	223.427		0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-786.915			-786.915
Egenkapital 30. september 2023.....	200.000	22.782.391	10.136.866	4.000.000	37.119.257

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Selskabet har modtaget lønrefusion på DKK 27.029. Selskabet har tilbagebetalt DKK 307.970 til staten vedrørende for meget udbetalt kompensation i forbindelse med COVID-19.			
	2022/23	2021/22	
	kr.	kr.	
Personaleomkostninger			2
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	10	9	
Løn og gager.....	4.574.265	3.652.013	
Pensioner.....	345.457	201.336	
Andre omkostninger til social sikring.....	94.908	51.628	
	5.014.630	3.904.977	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	730.928	0	
Regulering af udskudt skat.....	393.001	458.040	
	1.123.929	458.040	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lokaler
Kostpris 1. oktober 2022.....	55.104.430	2.620.614	3.532.811
Tilgang.....	1.563.640	0	0
Kostpris 30. september 2023.....	56.668.070	2.620.614	3.532.811
Opskrivninger 1. oktober 2022.....	30.690.489	0	0
Årets opskrivninger.....	3.576.886	0	0
Opskrivninger 30. september 2023.....	34.267.375	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	8.644.759	2.395.633	3.451.475
Årets afskrivninger.....	940.686	26.977	13.014
Af- og nedskrivninger 30. september 2023....	9.585.445	2.422.610	3.464.489
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.	81.350.000	198.004	68.322
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	56.668.070		

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4

Investerings ejendommen består af en hotelejeendom centralt beliggende på Frederiksberg som er anskaffet i 1999. Ejendommens samlede areal udgør 2.392 kvm. incl. underetage/kælder på 344 kvm.

Dagsværdien af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved værdiansættelsen pr. 30. september 2023 er der benyttet en forrentningsprocent på 3,75%. Værdiansættelsen er baseret på en normal indtjening på 3.800 t.DKK og lejeindtægten er sat til tkr. 2,4 pr. kvm.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investerings ejendommen opgøres til henholdsvis 76.250 t.DKK og 87.143 t.DKK.

Langfristede gældsforpligtelser
5

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	24.708.514	1.293.897	19.609.629	25.979.998
Gæld til associerede virksomheder.....	6.227.153	0	0	10.083.833
Selskabsskat.....	610.928	0	0	0
	31.546.595	1.293.897	19.609.629	36.063.831

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 24.708.514 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 81.350.000

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling
7

Selskabets domicilejeendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør DKK 81.350.000 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 DKK 5.000.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hotel Sct. Thomas ApS for 2022/23 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 driftsindtægter

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

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 af resultat

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 salgpris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.