

## **HOTEL 9 SMÅ HJEM, 2100 Ø A/S**

**Classensgade 38  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 28 15 93 31**

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. oktober 2017



---

Jeannette Haugaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for HOTEL 9 SMÅ HJEM, 2100 Ø A/S.

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. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2017

### Direktion

  
Jeannette Haugaard  
direktør

### Bestyrelse

  
Chrisitan Krause

  
Jørgen Krause

  
Charlotte Henriette Weidinger  
Walshe

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejeren i HOTEL 9 SMÅ HJEM, 2100 Ø A/S**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HOTEL 9 SMÅ HJEM, 2100 Ø A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 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.

### **Konklusion**

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Birkørød, den 26. oktober 2017

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 30 55 35 35



Claus Carlsen  
Statsautoriseret Revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HOTEL 9 SMÅ HJEM, 2100 Ø A/S  
Classensgade 38  
2100 København Ø

Telefon: 35261647  
E-mail: info@9smaahjem.dk

CVR-nr.: 28 15 93 31  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Chrisitan Krause  
Jørgen Krause  
Charlotte Henriette Weidinger Walshø

### Direktion

Jeannette Haugaard, direktør

### Revisor

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## Koncernoversigt

### Moderselskab

9 Små Hjem A/S, København  
Danmark  
Nom. DKK 2.300.000

### Dattervirksomheder

100%

Hotel 9 små Hjem, 2100 Ø A/S  
København, Danmark  
Nom. DKK 6.400.000

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af, at drive hotelvirksomhed indenfor det hotelsegment, der omfatter full service hotellejlighed

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 114.204, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.709.696.

Årets resultat viser at der omsætningsmæssigt er sket en mærkbar fremgang.

For at kunne opnå denne fremgang, har det blandt andet været nødvendigt at opjustere behovet for personale, hvilket har resulteret i, at man fortsat ikke har opnået det ønskede ordinære driftsresultat, men af resultatene før finansielle poster og skattemæssige reguleringer nu er positivt.

Det er ledelsens opfattelse, at det kommende regnskabsår vil vise at omsætningsfremgangen vil fortsætte, og at de tiltag der er foretaget i regnskabsåret 16/17 på medarbejder-, salgs- og bookingfunktionssiden, vil vise et positivt resultat i 17/18



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for HOTEL 9 SMÅ HJEM, 2100 Ø A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

## **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde, selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som berører eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med opholdets forløb og såfremt levering og risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder de forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi

Grunde og bygninger indregnes i regnskabet i henhold til årsregnskabslovens §38.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model, hvorefter lejen udgør den forventede markedsleje gældende for det område, hvor lejligheden/ejendommen er beliggende.

Den anvendte afkastsats udgør mellem 4 og 5 %.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	Scrapværdi 0%
---	--------	---------------

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter selskabets andel i andelsboligforening, hvori selskabet har reception og kontor. Kapitalandele måles som udgangspunkt til dagsværdi, men da der ikke findes et reguleret marked for disse ejerandele udgør dagsværdien kostprisen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.918.650</b>	<b>2.067.715</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-3.883.717</u>	<u>-2.866.085</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.933</b>	<b>-798.370</b>
Finansielle indtægter		41.322	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-71.822</u>	<u>-56.156</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.433</b>	<b>-854.526</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-118.637</u>	<u>187.995</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-114.204</u></b>	<b><u>-666.531</u></b>
Overført resultat		<u>-114.204</u>	<u>-666.531</u>
		<b><u>-114.204</u></b>	<b><u>-666.531</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	5.420.003	5.420.003
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.420.003</b>	<b>5.420.003</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		100.000	100.000
Deposita		179.524	179.524
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>279.524</b>	<b>279.524</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.699.527</b>	<b>5.699.527</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		398.846	535.976
Andre tilgodehavender		14.388	21.381
Udskudt skatteaktiv		1.059.158	1.177.795
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.472.392</b>	<b>1.735.152</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.988</b>	<b>16.937</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.519.380</b>	<b>1.752.089</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.218.907</b>	<b>7.451.616</b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		6.400.000	6.400.000
Overført resultat		-2.690.304	-2.575.608
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>3.709.696</u></b>	<b><u>3.824.392</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.007.422	1.114.826
Gæld til tilknyttede virksomheder		582.715	992.621
Anden gæld		338.560	338.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>1.928.697</u></b>	<b><u>2.446.007</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	65.931	65.253
Banker	6	96.207	193.687
Anden gæld		919.482	801.376
Periodeafgrænsningsposter		498.894	120.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.580.514</u></b>	<b><u>1.181.217</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.509.211</u></b>	<b><u>3.627.224</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.218.907</u></b>	<b><u>7.451.616</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	3.831.541	2.941.357
Pensioner	374.135	294.718
Andre omkostninger til social sikring	52.067	46.454
Andre personaleomkostninger	<u>153.974</u>	<u>111.556</u>
	<b>4.411.717</b>	<b>3.394.085</b>
----- Moderselskabets lønandel	<u>-528.000</u>	<u>-528.000</u>
	<b><u>3.883.717</u></b>	<b><u>2.866.085</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>10</u>	<u>8</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>71.822</u>	<u>56.156</u>
	<b><u>71.822</u></b>	<b><u>56.156</u></b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>118.637</u>	<u>-187.995</u>
	<b><u>118.637</u></b>	<b><u>-187.995</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2016	2.865.330
Kostpris 30. juni 2017	2.865.330
Værdireguleringer 1. juli 2016	2.554.673
Værdireguleringer 30. juni 2017	2.554.673
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>5.420.003</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt en individuelt fastsat diskontoreringssats i intervallet 4 % - 5 %. Det kan opgøres til 4,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	6.022.225	5.420.003	4.972.727
Ændring i dagsværdi	602.222	0	-447.276

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	6.400.000	-2.576.100	3.823.900
Årrets resultat	0	-114.204	-114.204
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>6.400.000</b>	<b>-2.690.304</b>	<b>3.709.696</b>

Selskabskapitalen består af 6.400 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	738.034	804.501
Mellem 1 og 5 år	269.388	310.325
Langfristet del	1.007.422	1.114.826
Inden for et år	65.931	65.253
	<b>1.073.353</b>	<b>1.180.079</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	582.715	992.621
Langfristet del	582.715	992.621
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>582.715</b>	<b>992.621</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	338.560	338.560
Langfristet del	338.560	338.560
Øvrig kortfristet anden gæld	919.482	801.376
Kortfristet del	919.482	801.376
	<u><b>1.258.042</b></u>	<u><b>1.139.936</b></u>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 9 Små Hjem A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en leasingkontrakt vedr. leasingmaskine:

Der restere stadig 30 terminer og en samlet leasingforpligtelse på t.kr. 120

SKAT har fremsendt en agterskrivelse, hvor man agter at forhøje selskabets betaling af moms for tidligere perioder med ca. t.kr 800.

Denne agterskrivelse vedr. perioder der ligger før en den gældende forældelsesfrist, hvorfor selskabet har anket afgørelse til skatteankenævnte.

Selskabet regner med denne momssag vil blive afgjort til selskabets fordel.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejerlejlighed er der stillet sikkerhed for i alt kr. 75.000 for forpligtelser overfor ejerforeningen.