

Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS

Ny Kongensgade 10
1472 København K

CVR-nr. 30 72 03 18

Årsrapport for 2019/20

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 5. oktober 2020

Rune Vinther Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. oktober 2020

Direktion

Christoph Nørgaard-Salomonsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Hellerup, den 5. oktober 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS
Ny Kongensgade 10
1472 København K

CVR-nr.: 30 72 03 18

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
Stiftet: 13. juli 2007

Hjemsted: København

Direktion

Christoph Nørgaard-Salomonsen, direktør

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet driver hoteldrift baseret til både privatmarkedet indenfor turisme og arrangementer såsom bryllupper og store mærkedage samt til erhvervsmarkedet i forbindelse med konferencer og kursusafvikling herunder Folkemødet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 1.831.685, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 8.241.143.

Resultatet er utilfredsstillende og forventes forbedret fremadrettet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Coronapandemien, der så småt indtraf i januar 2020, har haft en mærkbar negativ betydning for årsregnskabet for 2019/20 og isoleret set påvirket regnskabet negativt. Det er fortsat for tidligt at vurdere den samlede fremtidige konsekvens for selskabet.

Coronakrisen har ikke skabt usikkerhed om selskabets evne til fortsat drift. Likviditets- og egenkapitalsituationen anses derfor for at være solid, både målt på balancedagen og de kommende 12 måneder. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af almindelig fortsat drift. Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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 be- 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.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af værelser, lokaleudlejning, restaurationsomsætning m.v. indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg 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.

Skat af årets resultat

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.416.613	4.771
Personaleomkostninger	1	<u>-3.188.964</u>	<u>-3.376</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-1.772.351	1.395
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-502.541	-444
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-19</u>
Resultat før finansielle poster		-2.274.892	932
Finansielle indtægter	2	10.527	39
Finansielle omkostninger	3	<u>-83.612</u>	<u>-283</u>
Resultat før skat		-2.347.977	688
Skat af årets resultat	4	<u>516.292</u>	<u>-151</u>
Årets resultat		<u>-1.831.685</u>	<u>537</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.831.685</u>	<u>537</u>
		<u>-1.831.685</u>	<u>537</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.502.455	9.092
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		971.166	394
Materielle anlægsaktiver	5	<u>11.473.621</u>	<u>9.486</u>
Deposita		107.000	17
Finansielle anlægsaktiver		<u>107.000</u>	<u>17</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.580.621</u>	<u>9.503</u>
Råvarer og hjælpematerialer		344.584	228
Varebeholdninger		<u>344.584</u>	<u>228</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		118.044	802
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	700
Andre tilgodehavender		1.028.769	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		599.784	0
Periodeafgrænsningsposter		20.000	20
Tilgodehavender		<u>1.766.597</u>	<u>1.522</u>
Likvide beholdninger		<u>277.196</u>	<u>1.641</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.388.377</u>	<u>3.391</u>
Aktiver i alt		<u>13.968.998</u>	<u>12.894</u>

Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		8.116.143	-99
Egenkapital	6	<u>8.241.143</u>	<u>26</u>
Hensættelse til udskudt skat		339.911	256
Hensatte forpligtelser i alt		<u>339.911</u>	<u>256</u>
Banker		766.426	834
Andre kreditinstitutter		750.000	916
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.963
Anden gæld		53.571	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.569.997</u>	<u>10.713</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	256.666	320
Modtagne forudbetalinger fra kunder		889.379	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		464.383	495
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.844.104	0
Anden gæld		363.415	1.084
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.817.947</u>	<u>1.899</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.387.944</u>	<u>12.612</u>
Passiver i alt		<u>13.968.998</u>	<u>12.894</u>
Efterfølgende begivenheder	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	3.117.013	3.297
Andre omkostninger til social sikring	47.128	58
Andre personaleomkostninger	24.823	21
	<u>3.188.964</u>	<u>3.376</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>8</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	8.089	29
Valutakursgevinster	2.438	10
	<u>10.527</u>	<u>39</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	37.495	204
Andre finansielle omkostninger	46.117	79
	<u>83.612</u>	<u>283</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-599.784	-26
Årets udskudte skat	83.492	177
	<u>-516.292</u>	<u>151</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2019	9.777.930	1.631.634
Tilgang i årets løb	1.627.736	862.745
Kostpris 30. juni 2020	11.405.666	2.494.379
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	686.400	1.237.482
Årets afskrivninger	216.811	285.731
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	903.211	1.523.213
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	10.502.455	971.166

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	-98.830	26.170
Årets resultat	0	-1.831.685	-1.831.685
Tilskud fra koncern	0	10.046.658	10.046.658
Egenkapital 30. juni 2020	125.000	8.116.143	8.241.143

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	986.560	856.426	90.000	125.175
Andre kreditinstitutter	1.083.333	916.666	166.666	83.336
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.963.498	0	0	0
Anden gæld	0	53.571	0	0
	11.033.391	1.826.663	256.666	208.511

I gæld til banker indgår et lån med restgæld pr. 30 juni 2020 på t.kr. 344. Dette lån kan opsiges med 14 dages varsel af långiver, hvorfor lånet i dette tilfælde vil skifte karakter til kortfristet gæld.

8 Efterfølgende begivenheder

Coronapandemien, der så småt indtraf i januar 2020, har haft en mærkbar negativ betydning for årsregnskabet for 2019/20 og isoleret set påvirket regnskabet negativt. Det er fortsat for tidligt at vurdere den samlede fremtidige konsekvens for selskabet.

Coronakrisen har ikke skabt usikkerhed om selskabets evne til fortsat drift. Likviditets- og egenkapitalsituationen anses derfor for at være solid, både målt på balancedagen og de kommende 12 måneder. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af almindelig fortsat drift. Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alrow Media ApS (Administrationsselskab) 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker og andre kreditinstitutter, t.kr. 1.773, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 10.502.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.200 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 4.200 til sikkerhed for bankgæld og andre kreditinstitutter. Den samlede gæld der er stillet sikkerhed for udgør pr. 30. juni 2020 t.kr. 1.773.