

## **Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS**

Ny Kongensgade 10  
1472 København K

CVR-nr. 30 72 03 18

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2022 til 30. juni 2023**  
(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. oktober 2023

---

Christoph Nørgaard-Salomonsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2023

### **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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 10. oktober 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS Ny Kongensgade 10 1472 København K
	CVR-nr.: 30 72 03 18
	Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
	Stiftet: 13. juli 2007
	Hjemsted: København
<b>Direktion</b>	Christoph Nørgaard-Salomonsen, direktør
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har undervejs i regnskabsåret solgt de ejendomme, hvorfra selskabet tidligere drev hotelvirksomhed. Salget er i tråd med strategien for den overordnede koncern. Salget indebærer, at aktiviteten i selskabet for nuværende er begrænset.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på t.kr. 541, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på t.kr. 9.825.

Årets resultat er væsentligt påvirket i positiv retning, som følge af indtægter af engangskarakter. Der henvises til note 2 for omtale heraf.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stedets Ånd ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i t.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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer 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 virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

### Brugstid

## Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> t.kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>1.460</b>	<b>2.665</b>
Personaleomkostninger	1	-536	-2.387
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>924</b>	<b>278</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-283	-589
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>641</b>	<b>-311</b>
Finansielle indtægter		92	2
Finansielle omkostninger	3	-45	-78
<b>Resultat før skat</b>		<b>688</b>	<b>-387</b>
Skat af årets resultat	4	-147	78
<b>Årets resultat</b>		<b>541</b>	<b>-309</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		9.500	0
Overført resultat		-8.959	-309
		<b>541</b>	<b>-309</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> t.kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	0	10.134
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	668
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>10.802</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>10.802</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	183
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>183</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	32
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.936
Andre tilgodehavender		103	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	96
Periodeafgrænsningsposter		0	20
<b>Tilgodehavender</b>		<b>103</b>	<b>3.084</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.292</b>	<b>1.331</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>10.395</b>	<b>4.598</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.395</b>	<b>15.400</b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		t.kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125	125
Overført resultat		200	9.159
Foreslået udbytte for regnskabsåret		9.500	0
<b>Egenkapital</b>		<b>9.825</b>	<b>9.284</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	388
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>388</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.070
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.096
Skyldigt sambeskatningsbidrag		535	0
Anden gæld		35	412
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>570</b>	<b>5.728</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>570</b>	<b>5.728</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.395</b>	<b>15.400</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Særlige poster	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125	9.159	0	9.284
Årets resultat	0	-8.959	9.500	541
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>125</b>	<b>200</b>	<b>9.500</b>	<b>9.825</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	535	2.348
Andre omkostninger til social sikring	<u>1</u>	<u>39</u>
	<u><b>536</b></u>	<u><b>2.387</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>4</u>
<b>2 Særlige poster</b>		
Årets resultat er væsentligt påvirket i positiv retning, som følge af indtægter af engangskarakter.		
Kompensation faste omkostninger (indgår i posten Bruttofortjeneste)	9	240
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver (indgår i posten Bruttofortjeneste)	<u>2.177</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.186</b></u>	<u><b>240</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	45	72
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>6</u>
	<u><b>45</b></u>	<u><b>78</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-388	18
Sambeskatningsbidrag	<u>535</u>	<u>-96</u>
	<u><b>147</b></u>	<u><b>-78</b></u>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	11.649	2.758
Afgang i årets løb	-11.649	-2.758
Kostpris 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	1.515	2.090
Årets afskrivninger	156	127
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.671	-2.217
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christoph Nørgaard-Salomonsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christoph Nørgaard-Salomonsen

Direktør

ID: a0f03a3b-431c-490c-901e-ff9080730100

Tidspunkt for underskrift: 10-10-2023 kl.: 14:17:23

Underskrevet med MitID



## Christoph Nørgaard-Salomonsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christoph Nørgaard-Salomonsen

Dirigent

ID: a0f03a3b-431c-490c-901e-ff9080730100

Tidspunkt for underskrift: 10-10-2023 kl.: 14:17:23

Underskrevet med MitID



## Søren Jonassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Jonassen

Revisor

ID: 320d7df9-97f4-4838-bcc2-1431c4c8d3db

Tidspunkt for underskrift: 10-10-2023 kl.: 08:43:21

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 89ab5eZturU250982185

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).