

Hotel Fredensborg ApS

Nordre Kystvej 34
3700 Rønne
CVR-nr. 12 91 07 38

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2017



dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Hotel Fredensborg 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

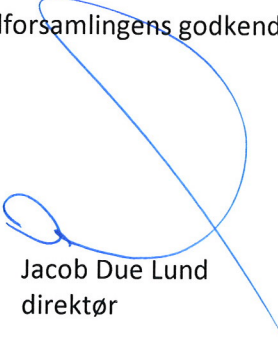
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31. maj 2017

Direktion




Rasmus Richter-Lund
adm. direktør



Jacob Due Lund
direktør

Bestyrelse



Jacob Due Lund
formand



Rasmus Richter-Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hotel Fredensborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hotel Fredensborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen og at selskabet dermed er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Ledelsen har imidlertid valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift, idet selskabets ejer, Familie Ferie Bornholm ApS, har givet tilsagn om at indskyde yderligere kr. 4.000.000 i anpartskapital, såfremt dette måtte blive nødvendigt.

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 revisionen af årsregnskabet

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 31. maj 2017

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Jens Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hotel Fredensborg ApS Nordre Kystvej 34 3700 Rønne
	CVR-nr.: 12 91 07 38 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: Bornholm
Bestyrelse	Jacob Due Lund, formand Rasmus Richter-Lund
Direktion	Rasmus Richter-Lund, adm. direktør Jacob Due Lund, direktør
Revision	Bornholms Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Tornegade 4, 1. sal 3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål har indtil udgangen af 2016 været at drive hotelvirksomhed. Med virkning fra 2017 består selskabets aktivitet i udlejning af hotelejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 4.970.296, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.488.386.

Som følge af det betydelige underskud har selskabet tabt den samlede anpartskapital og er dermed omfattet af kapitalreglerne i selskabslovgivningen. I følge disse bestemmelser skal der senest 6 måneder herefter indkaldes til generalforsamling, hvor selskabets økonomiske stilling og fremtid skal drøftes og besluttes.

Selskabets årsregnskab for 2016 er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet selskabets ejer, Familie Ferie Bornholm ApS, har givet tilsagn om at indskyde yderligere kr. 4.000.000 i anpartskapital, såfremt dette måtte blive nødvendigt. Der henvises i øvrigt til note 1.

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 Hotel Fredensborg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af tjenesteydelser sam tikke- fakturerede indtægter vedrørende uafsluttede igangværende serviceleverancer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		15.168.909	18.615.165
Personaleomkostninger	2	-19.718.800	-18.264.018
Resultat før af- og nedskrivninger		-4.549.891	351.147
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	5.674
Finansielle indtægter		35.023	48.814
Finansielle omkostninger		-493.115	0
Resultat før skat		-5.007.983	405.635
Skat af årets resultat	3	37.687	-37.687
Årets resultat		-4.970.296	367.948
Overført resultat		-4.970.296	367.948
		-4.970.296	367.948

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.481	473.226
Finansielle anlægsaktiver		<u>12.481</u>	<u>473.226</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.481</u>	<u>473.226</u>
Færdigvarer og handelsvarer		624.659	1.511.732
Varebeholdninger		<u>624.659</u>	<u>1.511.732</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		793.664	1.007.385
Andre tilgodehavender		16.775	4.908
Periodeafgrænsningsposter		310.303	450.162
Tilgodehavender		<u>1.120.742</u>	<u>1.462.455</u>
Værdipapirer		672.720	705.120
Værdipapirer		<u>672.720</u>	<u>705.120</u>
Likvide beholdninger		<u>2.698.209</u>	<u>4.012.885</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.116.330</u>	<u>7.692.192</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.128.811</u></u>	<u><u>8.165.418</u></u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-3.688.386	1.281.742
Egenkapital	4	-3.488.386	1.481.742
Hensættelse til udskudt skat		0	37.687
Hensatte forpligtelser i alt		0	37.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser		645.063	1.864.979
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.278.678	0
Anden gæld		2.693.456	4.781.010
Kortfristede gældsforpligtelser		8.617.197	6.645.989
Gældsforpligtelser i alt		8.617.197	6.645.989
Passiver i alt		5.128.811	8.165.418
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Årsregnskabet for 2016 udviser et underskud på t.kr. 4.970, hvorefter selskabets egenkapital er negativ med t.kr. 3.488. Som følge heraf skal selskabet indenfor 6 måneder indkalde til generalforsamling, hvor selskabets økonomiske stilling og fremtid skal drøftes og besluttes. Årsregnskabet for 2016 er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet selskabets ejer, Familie Ferie Bornholm ApS, har givet tilsagn om at indskyde yderligere kr. 4.000.000 i anpartskapital, såfremt dette måtte blive nødvendigt.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
	kr.	kr.	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	18.193.384	16.808.224	
Pensioner	1.300.224	1.120.464	
Andre omkostninger til social sikring	225.192	335.330	
	<u>19.718.800</u>	<u>18.264.018</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>66</u>	<u>60</u>	
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	<u>-37.687</u>	<u>37.687</u>	
	<u>-37.687</u>	<u>37.687</u>	
4 Egenkapital			
	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	1.281.910	1.481.910
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-4.970.296</u>	<u>-4.970.296</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>200.000</u>	<u>-3.688.386</u>	<u>-3.488.386</u>

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

Noter

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Familie Ferie Borholm 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.

Hotel Fredensborg ApS har indgået lejekontrakt vedrørende følgende ejendomme:

Hotel Griffen, Nordre Kystvej 34, 3700 Rønne

Hotel Fredensborg, Strandvejen 116, 3700 Rønne

Hotel Fredensborg ApS hæfter som komplementar for den samlede gældsforpligtelse i K/S Strandvejen 116, i alt t.kr. 32.668.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Obligationsdepot samt bankindestående på i alt tilsammen, t.kr. 766 er stillet til sikkerhed for Rejsegarantifonden.

Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed overfor 3. mand end hvad der er fremgår af årsregnskabet.