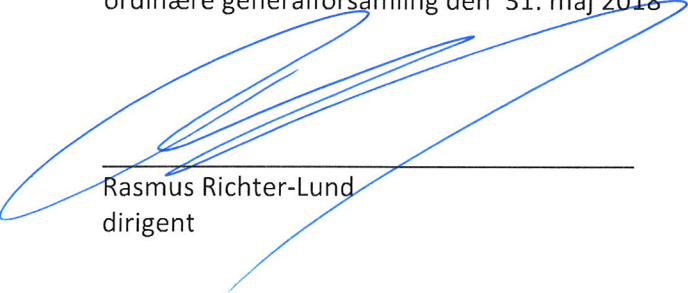


Hotel Fredensborg ApS

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2018



Rasmus Richter-Lund
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31. maj 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 vore 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.

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

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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2018

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



Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15625

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hotel Fredensborg ApS
Nordre Kystvej 34
3700 Rønne

CVR-nr.: 12 91 07 38

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

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 forretningsområde er ind- og udlejning af hotellerne Fredensborg Badehotel samt Griffen Spa Hotel i Rønne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 1.116.543, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.591.174.

Regnskabsåret er i væsentligt omfang påvirket af:

- 1) Omkostninger til at fortsætte den ændring af koncepter og driftsformer, som blev igangsat ved ejerskiftet ultimo 2016.
- 2) At selskabets to hoteller har været lukket grundet omfattende renovering i en del af 2017. Følgelig har der ikke været driftsindtjening i denne renoveringsperiode, mens der uændret har været løn- og kapacitetsomkostninger. Renoveringen har således påvirket indtjeningen negativt i 2017, men renoveringen vil på længere sigt give en forøget driftsindtjening.
- 3) Fra og med 1. april 2017 er der endvidere indgået samarbejdsaftale med Hotel Green Solution House ApS, som herefter forestår den daglige drift af Fredensborg Badehotel samt Griffen Spa Hotel. Driften fra 1. april 2017 har haft en særdeles positiv indflydelse på selskabets indtjening, men ikke tilstrækkeligt til at rette på de store omkostninger, som der har været på de meget tabsgivende driftskoncept fra før ejerskiftet ultimo 2016.

Selskabet har ved udgangen af 2017 tabt den samlede selskabskapital og egenkapitalen er jf. ovenfor negativ med kr. 4.591.173. Selskabets eneanpartshaver, Familie Ferie Bornholm ApS, har tilført selskabet likviditet til at sikre fortsat drift. Endvidere er der gennemført massive ændringer i selskabets koncepter med henblik på at skabe en overskudsgivende drift fremadrettet. Det er derfor ledelsens opfattelse, at anpartskapitalen vil blive reableret i løbet af de kommende år. Af selskabets samlede gældsforpligtelser på t.kr. 7.459 udgør t.kr. 7.249 gæld til eneanpartshaveren, Familie Ferie Bornholm ApS. Selskabet har således kun i meget begrænset omfang gældsforpligtelser overfor tredjemand.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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 udgøres i væsentlighed af huslejeindtægter vedrørende udlejning af hotelejendomme.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Regnskabsposten omfatter udgift til leje af hotelejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele måles til kostværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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. Negativ udskudt skat indarbejdes ikke i balancen.

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

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 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		499.666	15.168.909
Personaleomkostninger	1	-2.102.562	-19.718.800
Resultat før finansielle poster		-1.602.896	-4.549.891
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-11.615	0
Finansielle indtægter		0	35.023
Finansielle omkostninger		-3.743	-493.115
Resultat før skat		-1.618.254	-5.007.983
Skat af årets resultat	2	501.711	37.687
Årets resultat		-1.116.543	-4.970.296
Overført resultat		-1.116.543	-4.970.296
		-1.116.543	-4.970.296

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.621	12.481
Finansielle anlægsaktiver		<u>14.621</u>	<u>12.481</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.621</u>	<u>12.481</u>
Færdigvarer og handelsvarer		0	624.659
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>624.659</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	793.664
Andre tilgodehavender		2.298.699	16.775
Periodeafgrænsningsposter		0	310.303
Tilgodehavender		<u>2.298.699</u>	<u>1.120.742</u>
Værdipapirer		0	672.720
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>672.720</u>
Likvide beholdninger		<u>555.623</u>	<u>2.698.209</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.854.322</u>	<u>5.116.330</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.868.943</u></u>	<u><u>5.128.811</u></u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>-4.791.174</u>	<u>-3.688.386</u>
Egenkapital	3	<u>-4.591.174</u>	<u>-3.488.386</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	645.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.249.688	5.278.678
Anden gæld		<u>210.429</u>	<u>2.693.456</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.460.117</u>	<u>8.617.197</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.460.117</u>	<u>8.617.197</u>
Passiver i alt		<u>2.868.943</u>	<u>5.128.811</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	2.102.562	18.193.384	
Pensioner	0	1.300.224	
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>225.192</u>	
	<u>2.102.562</u>	<u>19.718.800</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>66</u>	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	<u>-501.711</u>	<u>-37.687</u>	
	<u>-501.711</u>	<u>-37.687</u>	
3 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	-3.688.386	-3.488.386
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	13.755	13.755
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.116.543</u>	<u>-1.116.543</u>
Egenkapital 31. december 2017	<u>200.000</u>	<u>-4.791.174</u>	<u>-4.591.174</u>

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

4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Familie Ferie Bornholm 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.

Noter

4 Eventualposter m.v. (Fortsat)

Hotel Fredensborg ApS har indgået lejekontrakt vedrørende følgende ejendomme:

Hotel Griffen, Nordre Kystvej 34, 3700 Rønne

Hotel Fredensborg, Strandvejen 116, 3700 Rønne

Lejekontrakten udløber 31/12 2022.

Hotel Fredensborg ApS hæfter som komplementar for den samlede gældsforpligtelse i K/S Strandvejen 116, i alt t.kr. 27.275.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Indestående i bank på t.kr. 555 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.