

Danske Hoteller A/S
Gammel Kongevej 102, 1. th.
1850 Frederiksberg C
CVR-nr. 13611300

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.04.2019

Dirigent

Navn: Erik Steen Sophus Falck

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2018	8
Koncernens balance pr. 31.12.2018	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018	18
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018	19
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018	21
Modervirksomhedens noter	22
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Danske Hoteller A/S
Gammel Kongevej 102, 1. th.
1850 Frederiksberg C

CVR-nr.: 13611300
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Erik Steen Sophus Falck, formand
Nels Klavs Petersen
Steen Christensen
Ove Jørgensen
Dorte Brandt
Hans Jensen

Direktion

John Eigil Olsdorf, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Danske Hoteller A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 02.04.2019

Direktion

John Eigil Olsdorf
direktør

Bestyrelse

Erik Steen Sophus Falck
formand

Nels Klavs Petersen

Steen Christensen

Ove Jørgensen

Dorte Brandt

Hans Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Danske Hoteller A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Danske Hoteller A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 vores 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 02.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	238.055	228.548	220.430	207.251	178.548
Bruttoresultat	136.194	128.783	123.571	111.415	94.750
Driftsresultat	15.249	13.472	14.578	14.056	11.472
Resultat af finansielle poster	(6.195)	(5.609)	(5.786)	(6.790)	(6.704)
Årets resultat	7.016	6.194	6.459	6.263	3.422
Samlede aktiver	472.731	384.529	364.968	338.943	307.663
Investeringer i materielle anlægsaktiver	96.544	27.943	35.469	37.487	20.888
Egenkapital	148.623	129.360	122.474	106.658	84.797
Pengestrømme fra driftsaktivitet	23.871	21.053	21.401	14.861	16.089
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(97.088)	(27.943)	(34.509)	(37.390)	(20.596)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	70.452	5.163	11.219	20.106	4.012
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	305	269	255	245	227
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	57	56	56	54	53
Nettomargin (%)	3	3	3	3	2
Egenkapitalens forrentning (%)	5	5	6	7	4
Soliditetsgrad (%)	31	34	34	32	28

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet således:

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Danske Hoteller A/S omfatter i 2018 driften af hotellerne:

- Dronninglund Hotel, Dronninglund
- Hotel Hjallerup Kro, Hjallerup
- Hotel Søparken, Aabybro
- Hotel Medi, Ikast
- Østergaards Hotel, Herning
- Hotel Vildbjerg, Vildbjerg
- Hotel Limfjorden, Thisted
- Hotel Falken, Videbæk
- Hotel Vissenbjerg Storkro, Vissenbjerg
- Hotel Menstrup Kro, Menstrup
- Hotel Ringkøbing, Ringkøbing
- Hotel Dagmar, Ribe
- Hotel Frederik II, Slagelse – lejet hotel der er afviklet i september 2018.
- Hotel Vinhuset, Næstved
- Hotel Phønix, Brønderslev
- Hotel Årslev Kro, Brabrand v/ Århus
- Hotel Marina, Grenå
- Hotel Norden, Haderslev
- Hotel Juelsminde Strand, Juelsminde
- Hotel Nørherredhus, Nordborg
- Hotel Lynggården, Lind v/ Herning
- Golf Hotel Viborg fra 1. november 2018

Derudover indgår Ejendomsselskabet Danske Hoteller ApS, der ejer de fleste af hotelejendommene samt Ejendomsselskabet Nørherredhus ApS, der ejer hotellet i Nordborg og Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S, der ejer hotellet i Viborg. Fem af hotelejendommene ejes dog af de respektive hotellers driftsselskaber.

Koncernen ejer således nu samtlige de ejendomme, hvorfra hotellerne drives.

Koncernen er fortsat den største hotelkæde i Danmark inden for sit segment målt på antal af hotelenheder, og koncernen har nu over 1400 værelser. Strategien om at blive en betydelig aktør på hotelmarkedet i Danmark er blevet realiseret. Koncernen vil fortsat fokusere på at udbygge sin position gennem udvikling af de bestående hotelenheder suppleret med selektive, værdiskabende akkvisitioner. I året 2018 har koncernen købt Golf Hotel Viborg og afviklet det lejede hotel i Slagelse. Begge tiltag ses som værdiskabende og forventes at bidrage positivt til koncernens resultatdannelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Nettoomsætningen er steget fra 228,5 mio. kr. til 238,1 mio. kr. eller med 4,16 %. Hvis der korrigeres for køb og afvikling af virksomheder i 2018, er den organiske vækst positiv med 3,70 %, hvilket er tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Den intensiverede salgs- og marketingindsats er ved at slå igennem, og der arbejdes målrettet på at sikre en fortsat forøget organisk vækst. Salgs- og marketingorganisationen er igen blevet udbygget i 2018, bl.a. har vi som ny chef ansat Kenneth Hedegaard.

I vor nye strategiplan for perioden indtil 2023 indgår, at vi vil fortsætte med at styrke salgsorganisationen og -indsatsen.

Investeringer

I 2018 har koncernen haft et meget højt investeringsniveau. Dette skyldes især, at vi har købt Golf Hotel Viborg - se meddelelse nr.: 4/2018.

De samlede investeringer udgjorde 97,0 mio. kr., heraf 87,1 mio. kr. i ejendomme, 9,2 mio. kr. i inventar, 0,5 mio.kr i IT, samt 0,2 mio. kr. i automobiler.

Det høje investeringsniveau har driften, grundet det store frie cash flow, kunnet finansiere suppleret med sædvanlig finansiering af bygningsinvesteringer og hotelkøb. Dette er som anført nedenfor i overensstemmelse med vore investeringsprincipper.

Koncernen fastholder princippet om, at nye investeringer som hovedregel kun bør gennemføres i tråd med koncernens evne til at genere indtjening til finansiering heraf – dog med korrektion for nye hotelkøb eller større ombygninger og renoveringer, hvor finansieringen er sikret på anden måde.

Den største investering i 2018 var som nævnt købet af Golf Hotel Viborg, der blev erhvervet med driftsvirkning fra den 1. november 2018.

Tilbygningen af 20 værelser på Hotel Nørherredhus, Nordborg blev afsluttet omkring 1. maj 2018 og har sikret, at hotellet nu har en størrelse, der vil give mulighed for profitabel drift, hvilket vi forventer vil ske fra 2019.

Vi har fortsat renoveringen af Hotel Dagmar, som i 2018 bl.a. har bestået i udskiftning af yderligere vinduessektioner samt renovering af et antal badeværelser. Dermed er alle hotellets ældre badeværelser nu renoveret.

På Hotel Marina i Grenå har vi i 2018 påbegyndt renoveringen af et antal ældre værelser, hvilket vi fortsætter med ind i 2019.

Hotel Limfjorden har fået renoveret hele tagsektionen på den vestlige del af hotellet, og vi har samtidig forberedt den øverste etage af bygningen til etablering af yderligere 10 familieværelser.

Desuden har vi påbegyndt renoveringen af badeværelser på Hotel Menstrup Kro og vil fortsætte med dette ind i 2019.

I december påbegyndte vi tilbygningen af 20 nye værelser på Hotel Vissenbjerg Storkro og forventer dette byggeri afsluttet ultimo september i år. Hotellet vil herefter have 70 værelser.

Ledelsesberetning

Endelig er der fortsat investeret betydeligt i energibesparelser og energioptimeringer i overensstemmelse med vor CSR-strategi og som koncernen vil fortsætte med i 2019 bl.a. i et projekt om brug af varmepumper jf. nedenfor.

Egenkapitaludvikling

Egenkapitalen er påvirket positivt af årets nettoresultat samt værdiregulering af rentesikringsordningen.

Derudover er der gennemført 2 kapitalforhøjelser i årets løb. I april måned blev kapitalen udvidet med nominelt 645.000 kr. - se meddelelse nr.: 3/2018 - og i oktober måned - se meddelelse nr.: 4/2018 - med nominelt 2.231.000 kr. Dette gav efter afholdelse af omkostninger en samlet egenkapitalforhøjelse på 11.405.677 kr.

Pr. 31.12.2018 androg selskabskapitalen 32.963.000 kr., medens egenkapitalen udgjorde 149 mio. kr. Koncernens soliditetsprocent udgjorde ved udgangen af 2018: 31,4 (2017: 33,6).

Der blev med virkning fra 1.1.2016 indført forskellige aktionærfordele, som aktionærene særskilt er blevet orienteret om. Med virkning fra 1.1.2017 skete der en markant forbedring af disse aktionærfordele. Disse fortsatte uændret i 2018 og vil også være gældende i 2019. Vi kan glædeligvis notere os en stigende interesse hos aktionærene for at anvende disse aktionærfordele.

Regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Koncernens principper for afskrivning på anlægsaktiver er:

- Ejendomme (bortset fra scrapværdi) afskrives lineært over 50 år. Der afskrives ikke på grunde. Forbedringer og større renoveringer afskrives over henholdsvis 15 og 25 år afhængig af den forventede levetid.
- Goodwill & investering i eksternt lejede bygninger afskrives lineært over 10 år.
- Automobiler afskrives over 7 år.
- Store inventarinvesteringer afskrives lineært over 7 til 15 år afhængig af den forventede levetid.
- Mindre inventarinvesteringer samt IT-investeringer afskrives lineært over 4 år.

Økonomisk udvikling

I 2018 udgjorde koncernens samlede omsætning som nævnt kr. 238,1 mio., hvilket er en stigning på 9,5 mio.kr. eller 4,16 % i forhold til 2017. Dette er som nævnt ovenfor en tilfredsstillende udvikling, og det er især væsentligt at bemærke, at den organiske vækst er stigende. I vor nye strategiramme er det et væsentligt parameter, at den organiske vækst vil være stigende. Af samme grund gennemfører vi i 2019 en uddannelse af samtlige vore frontmedarbejdere i kundepleje og salg.

Koncernens ledelse har altid haft særlig fokus på udviklingen i evnen til at generere frit cash flow, og derfor fremhæver vi atter i år udviklingen i koncernens EBITDA.

Ledelsesberetning

Driftsresultatet før afskrivninger og renter (EBITDA) er steget fra 24.336 t.kr. i 2017 til 27.237 t.kr. i 2018. Resultatet er tilfredsstillende, når de gældende markedsforhold og de særlige forhold omkring indkøring/opstart af et nyt hotel, der er omtalt ovenfor, tages i betragtning.

På EBITDA niveau er det det bedste resultat i koncernens historie. Der har været resultatfremgang på flere af koncernens hoteller, og det kan især fremhæves, at driften er forbedret meget på Hotel Limfjorden, Hotel Falken, Østergaards Hotel inkl. Hotel Lynggården, og Hotel Vissenbjerg Storkro.

Driftsresultatet før finansielle poster, men efter afskrivninger (EBIT) - primær driftsudvikling - er steget fra 13.472 t.kr. i 2017 til 15.249 t.kr. i 2018. De samlede afskrivninger udgjorde i 2018 11.989 t.kr. og er steget med hhv. 1.125 t.kr i forhold til året før og på to år med 2.502 t.kr. Af afskrivningerne androg afskrivninger på ejendomme 4.143 t.kr. i 2018 mod 3.515 t.kr. i 2017.

Resultatet før skat (PBT) udviser et overskud på 9.054 t.kr. mod et overskud i 2017 på 7.863 t.kr., eller med en stigning på 1.191 t.kr. svarende til en fremgang på 15,15 %.

Forventet udvikling

Koncernen vil fortsat udvikle sin forretningsaktivitet inden for forretningsområdet i henhold til den vedtagne strategiplan 2023.

I 2019 forventer vi at færdiggøre udbygningen af Hotel Vissenbjerg Storkro, ligesom den løbende renovering af Hotel Dagmar, Hotel Marina og Hotel Menstrup Kro bliver fortsat. Vi vil også i 2019 investere i virksomhedens udvikling og kvalitetssikring af vore produkter alt i overensstemmelse med plan 2023.

Da driften af flere af de enkelte hotelenheder budgetteres til at vise større fremgang, forventer koncernen i 2019 samlet set at kunne realisere en pæn stigning i indtjeningen sammenholdt med resultatniveauet for 2018.

Udviklingen vil blive understøttet af købet af Golf Hotel Viborg, der vil få helårseffekt i 2019 og dernæst købet af Hotel Ansgar, Esbjerg jf. meddelelse nr.: 1/2019. Endelig vil også lukningen af Hotel Frederik II, Slagelse, som var tabsgivende i 2018, bidrage til den positive resultatudvikling.

Vi forventer samlet set en omsætningsstigning på mellem 10 og 15 % og en stigning i EBITDA på mellem 15 og 18 %. Da afskrivningerne fortsat stiger, forventer vi en lidt mindre stigning i resultat før skat. De første måneder af 2019 synes at bekræfte denne samlede forventning.

Vi vil i forbindelse med halvårsmeddelelsen præcisere resultatforventningerne til året 2019.

Særlige risici

Koncernens nettorentebærende gæld udgjorde ved årsskiftet 247,9 mio. kr. (2017: 197,5) og er primært baseret på realkreditlån med pant i koncernens ejendomme. Den rentebærende gæld er en kombination af fastrentelån og variabelt forrentede lån. Af den samlede rentebærende gæld er ca. 35 % enten fast forrentet eller sikret rentemæssigt gennem et rentesikringsarrangement. Låneoptagelsen er næsten udelukkende i danske kroner og med en beskeden del i Euro.

Ledelsesberetning

Renteudviklingen følges løbende, og det vurderes fortsat at koncernens renterisiko, henset til de herskende forhold på de finansielle markeder, er rimelige.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernens forretningsmodel er beskrevet under afsnittet "hovedaktivitet" og omfatter hoteldrift.

Medarbejderforhold:

Samtlige ansatte bliver første gang de tiltræder deres stilling gjort bekendt med indholdet af koncernens personaleguide og skriver under på, at de har modtaget den. I personaleguiden er anført det regelsæt, der er gældende for medarbejdere i Danske Hoteller A/S.

Personaleguiden indeholder det værdisæt, som vi arbejder efter og som altid har været det grundlæggende for virksomheden. Der er beskrevet det grundlæggende i vort servicekoncept og reglerne for samarbejde i virksomheden, herunder ikke mindst hvordan vi ønsker, gæsterne skal behandles og hvorledes kollegerne skal behandles. Der er tillige beskrevet reglerne for brug af sociale medier og hvorledes man omgås hotellets midler/varer. Endelig er reglerne for håndtering af persondata anført, samt de interne regler for afholdelse af jubilæer og rabatordninger for personalet.

Personaleguiden er også trykt på engelsk af hensyn til de medarbejdere, der er ved at lære dansk, men som i starten har vanskeligt herved.

Der afholdes løbende interne kurser bl.a. indeholdende førstehjælp, ligesom der i 2019 er et omfattende kursusprogram omfattende salg og service. Der gennemføres i den forbindelse også tilfredshedsanalyse blandt medarbejderne.

Den væsentligste risiko i relation til koncernens medarbejderforhold er såfremt medarbejderne ikke føler sig motiveret eller hvis der opstår arbejdsulykker, længevarende sygdom eller nedslidning. Der arbejdes lokalt omkring disse forhold, og der er i 2018 ikke registreret nogen arbejdsulykker, men hver gang det sker, bliver de nøje undersøgt, og forebyggelse for gentagelser iværksættes.

Miljø og klima:

Virksomheden har som en naturlig del løbende i sin strategiramme haft et afsnit omhandlende vor CSR-strategi.

I konsekvens af vor nye strategiramme er der et forøget fokus på ressourceforbruget, hvilket er afspejlet i den nye organisationsstruktur, hvor der er sat særlig fokus på området, ligesom der er og vil blive afsat ressourcer med medblik på at reducere forbruget og dermed risikoen for negativ påvirkning af miljøet.

Der er derfor også fortsat stærk fokus på de miljømæssige belastninger, herunder optimering af vort ressourceforbrug på alle områder. Vi ønsker at minimere brugen af udtømmelige og knappe naturressourcer.

I 2018 steg vort elforbrug med ca. 0,5 % svarende til 16 t. kilowatt timer i de forretninger, der har været en del af driften i hele 2018. Dette er meget lidt, når der tages hensyn til, at antallet af værelser i perioden

Ledelsesberetning

er steget med 32, nemlig 6 på hotellet i Ribe, 6 på hotellet i Grenå og 20 på hotellet i Nordborg, samtidig med at aktiviteten er steget.

Vi sørger samtidig for at nedbringe udledningen af CO₂ ved at forbruge mest muligt energi, der stammer fra vedvarende energikilder.

Vi arbejder også som led i denne strategi med minimering af vort vandforbrug. I 2018 faldt vort vandforbrug med ca. 10 %, hvilket er meget, når der tages hensyn til aktivitetsstigningen og at antallet af værelser steg.

Vi vil i 2019 opstarte et projekt omkring varmekonsum og brug af varmepumper. Konkret er udpeget 5 hoteller, der skal afprøve et system, der skulle minimere anvendte energiressourcer i forbindelse med opvarmning.

Endelig vil vi i løbet af 2019 opstarte et projekt: "Plastik ud af Danske Hoteller". Vi vil i vor årsregnskabsmeddelelse for 2019 redegøre for de foreløbige erfaringer med projektet, der indebærer en minimering af plastikforbrug i virksomheden.

Konkret bidrager vi til et bæredygtigt miljø ved brug af miljøvenlige rengøringsmidler, og vi optimerer ligeledes vor affaldsbehandling og håndterer affald på en sådan måde, at dette genbruges, hvor det er muligt.

Koncernen er gået aktivt ind i kampen for at undgå madspild ved at tilslutte sig madspildprojektet "Too Good To Go", hvor de enkelte hoteller gennem aftaler med Too Good To Go-organisationen kan udlevere et nærmere aftalt, oftest variabelt, antal madportioner direkte til interesserede danskere. Interesserede modtagere fra madspildsordningen kan via en landsdækkende app selv se, hvor der er overskudsmad at hente til en billig penge. 920.000 danskere har allerede madspilds-app'en. De har adgang til billig overskudsmad, der ellers skulle smides ud, og leverandørerne af maden, i dette tilfælde Danske Hoteller, får dækket en del af omkostningerne.

Projektet gavner miljøet, har et stærkt socialt sigte og er en økonomisk gevinst for både leverandør og forbruger. Hotel Årslev Kro har været med længst i ordningen og har i 2018 udleveret 1700 måltider til glæde for 731 personer. Implementeringen af ordningen forsætter på flere andre hoteller i 2019.

I vor forhandling med vore underleverandører stiller vi krav om bæredygtighed på alle områder.

Langsigtede miljømål understøtter de langsigtede finansielle resultater ved at tage hensyn til såvel miljøansvar som indtjening. Formålet er også at skabe langsigtet værdi for aktionærer og andre interessenter. Sådanne mål afspejler de strategiske prioriteter om at være en bæredygtig forretning, der sigter mod at styre anvendelsen af naturressourcer med respekt for økosystemer.

Anti-korruption:

Den væsentligste risiko ift. til korruption vurderes at være risikoen for, at en medarbejder uberettiget modtager gaver/andre midler for interessenter, der har interesse i at påvirke deres beslutninger.

Ledelsesberetning

Der er regler for, hvor indkøb til virksomheden skal placeres, og den enkelte medarbejder kan derfor ikke påvirkes til at indkøbe andre steder. Medlemmerne af indkøbsindvalget må ingensinde modtage gaver eller andre ydelser fra leverandører, uden dette på forhånd er godkendt af ledelsen. Det vurderes derfor, at der ikke er risiko for korrupsion i koncernen.

Der er i virksomheden desuden en intern regel om, at korrupsion og bestikkelse ingenlunde må finde sted, idet dette er i strid med virksomhedens værdigrundlag, der overfor alle medarbejdere er beskrevet i den tidligere omtalte personaleguide. Danske Hoteller har endvidere ikke kendskab til overtrædelse af de interne regler om korrupsion.

Menneskerettigheder:

Den væsentligste risiko ift. menneskerettigheder vurderes at være risikoen for, at medarbejderne føler sig diskrimineret eller at de ikke behandles lige. Det er som tidligere beskrevet en del af koncernens værdigrundlag, at kollegerne skal behandles lige og ordentligt, så det vurderes, at der er en meget lille risiko for, at dette ikke sker.

Vi har ikke kendskab til, at menneskerettighederne er blevet overtrådt i Danske Hoteller A/S. Vi har derfor på nuværende tidspunkt ikke fundet det nødvendigt at vedtage en politik for beskyttelse af menneskerettigheder, idet virksomheden opererer i Danmark og følger den danske lovgivning på området.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Vor personalepolitik sikrer, at alle har lige vilkår uanset køn. Vi udvælger medarbejdere og ledere på baggrund af kvalifikationer og tidligere resultater. I vor ledergruppe er der 55 % kvinder, som alle er valgt på dette grundlag.

Der er udarbejdet APV (arbejdspladsvurdering) på virksomhederne, ligesom der løbende sker efteruddannelse af medarbejderne. Vi vil således i 2019 gennemføre en omfattende yderligere uddannelse i salg og service for alle frontmedarbejdere.

Der er på de enkelte hoteller høj grad af frihed til at afvikle servicedriften tilpasset de lokale forhold, og medarbejderne deltager i denne proces.

Antallet af medarbejdere forventes at være stigende i 2019 som følge af såvel stigende aktivitet som erhvervelsen af Hotel Ansgar, Esbjerg – se meddelelse nr.: 1/2019.

Pr. 31. december 2018 bestod selskabets bestyrelse af 6 personer, heraf 5 mænd og 1 kvinde alle valgt af generalforsamlingen. Der blev afholdt 7 bestyrelsesmøder i 2018.

Det er bestyrelsens ambition, at der på alle niveauer skal være mangfoldighed med hensyn til kompetencer, uddannelsesmæssig baggrund og køn for at sikre, at drøftelserne inddrager alle relevante perspektiver, der afspejler virksomhedens kompleksitet. På sigt er det ønsket, at der mindst er 2 medlemmer i bestyrelsen af hvert køn, dog igen afhængig af ovennævnte principper. Det er målsætningen, at dette mål opnås inden for 5 år. At dette delmål endnu ikke er opfyldt skyldes, at der ikke er fundet egnede kandidater samtidig med, at der allerede i den samlede ledelse - bestyrelse og koncernledelse - er en overvægt af kvinder.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er har koncernen indgået aftale om erhvervelse af Hotel Ansgar, Esbjerg med overtageelse pr. 15. juni 2019 - se meddelelse nr.: 1/2019.

Der er herudover fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	Antal	Nominal værdi kr.	Andel af virksomheds - kapital %	Købs- og salgspris kr.
Egne kapitalandele				
Erhvervede kapitalandele:				
Egne aktier	5	5.000	0,1	22.100
	5	5.000	0,1	
Afhændede kapitalandele:				
Egne aktier	35	35.000	0,1	147.000
	35	35.000	0,1	
Beholdning af egne aktier:				
Egne aktier	31	31.000	0,1	
	31	31.000	0,1	

Egne kapitalandele er erhvervet i forbindelse med almindelig omsætning af selskabets aktier.

Koncernens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning	2	238.055.217	228.548.318
Andre driftsindtægter		124.145	450.000
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		(45.984.201)	(44.889.387)
Andre eksterne omkostninger	3	(56.001.265)	(55.325.596)
Bruttoresultat		136.193.896	128.783.335
Personaleomkostninger	4	(108.956.617)	(104.447.731)
Af- og nedskrivninger	5	(11.988.647)	(10.863.350)
Driftsresultat		15.248.632	13.472.254
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.526	0
Andre finansielle indtægter		40.874	320.829
Andre finansielle omkostninger		(6.238.028)	(5.929.943)
Resultat før skat		9.054.004	7.863.140
Skat af årets resultat	6	(2.038.370)	(1.668.806)
Årets resultat	7	7.015.634	6.194.334

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		380.075	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	380.075	0
Grunde og bygninger		421.428.589	332.925.641
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.728.637	31.082.635
Materielle anlægsaktiver under udførelse		448.259	5.968.071
Materielle anlægsaktiver	9	454.605.485	369.976.347
Kapitalandele i associerede virksomheder		88.058	0
Finansielle anlægsaktiver	10	88.058	0
Anlægsaktiver		455.073.618	369.976.347
Fremstillede varer og handelsvarer		4.056.988	2.994.738
Varebeholdninger		4.056.988	2.994.738
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.463.824	7.027.012
Andre tilgodehavender		1.925.920	3.522.428
Periodeafgrænsningsposter	12	0	491.107
Tilgodehavender		11.389.744	11.040.547
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.750	4.750
Værdipapirer og kapitalandele		9.750	4.750
Likvide beholdninger		2.200.457	513.097
Omsætningsaktiver		17.656.939	14.553.132
Aktiver		472.730.557	384.529.479

Koncernens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		32.963.000	30.087.000
Øvrige reserver		(257.075)	(973.454)
Overført overskud eller underskud		115.916.794	100.246.583
Egenkapital		148.622.719	129.360.129
Udskudt skat	13	26.657.450	13.054.862
Hensatte forpligtelser		26.657.450	13.054.862
Gæld til realkreditinstitutter		158.233.364	117.757.837
Bankgæld		12.739.908	20.447.085
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		16.342.269	13.569.593
Anden gæld		16.600.902	11.707.788
Langfristede gældsforpligtelser	14	203.916.443	163.482.303
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14	18.992.845	11.867.902
Bankgæld		27.158.491	22.705.638
Deposita		25.248	25.072
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.016.982	4.996.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.696.133	17.005.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.000.000	2.000.000
Anden gæld		23.644.246	20.031.872
Kortfristede gældsforpligtelser		93.533.945	78.632.185
Gældsforpligtelser		297.450.388	242.114.488
Passiver		472.730.557	384.529.479
Begivenheder efter balancedagen	1		
Associerede virksomheder	11		
Finansielle instrumenter	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Transaktioner med nærtstående parter	18		
Dattervirksomheder	19		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	30.087.000	0	(973.454)	100.246.583
Kapitalforhøjelse	2.876.000	8.529.677	0	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	(22.100)
Salg af egne kapitalandele	0	0	0	147.000
Værdireguleringer	0	0	716.379	0
Overført til reserver	0	(8.529.677)	0	8.529.677
Årets resultat	0	0	0	7.015.634
Egenkapital ultimo	32.963.000	0	(257.075)	115.916.794
				I alt kr.
Egenkapital primo				129.360.129
Kapitalforhøjelse				11.405.677
Køb af egne kapitalandele				(22.100)
Salg af egne kapitalandele				147.000
Værdireguleringer				716.379
Overført til reserver				0
Årets resultat				7.015.634
Egenkapital ultimo				148.622.719

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Driftsresultat		15.248.632	13.472.254
Af- og nedskrivninger		11.988.647	10.863.350
Ændringer i arbejdskapital	15	1.912.518	1.241.715
Øvrige reguleringer		918.435	1.084.408
Pengestrømme vedrørende primær drift		30.068.232	26.661.727
Modtagne finansielle indtægter		40.874	320.829
Betalte finansielle omkostninger		(6.238.028)	(5.929.943)
Pengestrømme vedrørende drift		23.871.078	21.052.613
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(453.454)	0
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(96.544.406)	(27.943.211)
Køb af finansielle anlægsaktiver		(85.532)	0
Køb af værdipapirer		(5.000)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(97.088.392)	(27.943.211)
Optagelse af lån		47.559.082	5.317.193
Køb af egne aktier		(22.100)	(154.000)
Salg af egne aktier		147.000	0
Kontant kapitalforhøjelse		11.405.677	0
Udskudt skatteforpligtelse ved virksomhedskøb		11.362.162	0
Pengestrømme vedrørende finansiering		70.451.821	5.163.193
Ændring i likvider		(2.765.493)	(1.727.405)
Likvider primo		(22.192.541)	(20.465.136)
Likvider ultimo		(24.958.034)	(22.192.541)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.200.457	513.097
Kortfristet gæld til banker		(27.158.491)	(22.705.638)
Likvider ultimo		(24.958.034)	(22.192.541)

Koncernens noter

1. Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er har koncernen indgået aftale om erhvervelse af Hotel Ansgar, Esbjerg med overtagelse pr. 15. juni 2019 - se meddelelse nr.: 1/2019.

Der er herudover fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

2. Nettoomsætning

Koncernens segment er alene drift af hoteller, som alle er geografisk placeret i Danmark.

	2018 kr.	2017 kr.
3. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	379.050	379.050
Andre ydelser	411.600	379.050
	790.650	758.100
	2018 kr.	2017 kr.
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	98.135.221	94.046.085
Pensioner	7.464.243	7.283.699
Andre omkostninger til social sikring	3.357.153	3.117.947
	108.956.617	104.447.731
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	305	269
	Ledelses- vederlag 2018 kr.	Ledelses- vederlag 2017 kr.
Samlet for ledelseskategorier	540.000	415.000
	540.000	415.000
	2018 kr.	2017 kr.
5. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	73.379	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	11.915.268	10.863.350
	11.988.647	10.863.350

Koncernens noter

	2018 kr.	2017 kr.	
6. Skat af årets resultat			
Ændring af udskudt skat	2.038.370	1.668.806	
	2.038.370	1.668.806	
	2018 kr.	2017 kr.	
7. Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat	7.015.634	6.194.334	
	7.015.634	6.194.334	
		Erhverv- vede immaterielle anlægs- aktiver kr.	
8. Immaterielle anlægsaktiver			
Tilgange		453.454	
Kostpris ultimo		453.454	
Årets afskrivninger		(73.379)	
Af- og nedskrivninger ultimo		(73.379)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		380.075	
	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.
9. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	371.810.714	94.593.407	5.968.071
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	76.695.781	3.663.194	0
Overførsler	9.845.585	0	(9.845.585)
Tilgange	6.104.958	5.754.700	4.325.773
Kostpris ultimo	464.457.038	104.011.301	448.259
Af- og nedskrivninger primo	(38.885.073)	(63.510.772)	0
Årets afskrivninger	(4.143.376)	(7.771.892)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(43.028.449)	(71.282.664)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	421.428.589	32.728.637	448.259

Koncernens noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
10. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	85.532
Kostpris ultimo	85.532
Andel af årets resultat	2.526
Opskrivninger ultimo	2.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	88.058

	Hjemsted	Ejer- andel %
11. Associerede virksomheder		
Viborg Vandcykel I/S	Viborg	50,0

Koncernen hæfter solidarisk for Viborg Vandcykel I/S' forpligtelser. Den samlede gæld udgør 10 t.kr. pr. 31.12.2018.

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som tilgodehavende omfatter forudbetalte omkostninger.

	2018 kr.
13. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	13.054.862
Indregnet i resultatopgørelsen	2.038.370
Indregnet direkte på egenkapitalen	202.056
Tilgang ved virksomhedskøb	11.362.162
Ultimo	26.657.450

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver og skattemæssige underskud til fremførsel.

Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
14. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	9.296.206	8.083.650	158.233.364	119.741.642
Bankgæld	6.327.500	1.615.000	12.739.908	8.579.908
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.879.879	1.179.652	16.342.269	7.491.206
Anden gæld	1.489.260	989.600	16.600.902	10.426.146
	18.992.845	11.867.902	203.916.443	146.238.902
			2018 kr.	2017 kr.
15. Ændring i arbejdskapital				
Ændring i varebeholdninger			(1.062.250)	(41.011)
Ændring i tilgodehavender			(349.197)	(2.557.286)
Ændring i leverandørgæld mv.			3.323.965	3.840.012
			1.912.518	1.241.715

16. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 450 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 23 mio. kr. og sikrer en fast rente på 4 % i restløbetiden på 0,5 år.

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebreve nom. 152.544 t.kr. ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 421.429 t.kr.

18. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Koncernens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
19. Dattervirk- somheder			
Ejendomsselskabet Danske Hoteller ApS	Frederiksberg	ApS	100,0
Hotel Søparken af 7/6 1994 ApS	Jammerbugt	ApS	100,0
Hotel Hjallerup Kro ApS	Brønderslev	ApS	100,0
Hotel Medi ApS	Ikast	ApS	100,0
Dronninglund Hotel ApS	Brønderslev	ApS	100,0
Hotel Vildbjerg A/S	Herning	A/S	100,0
Hotel Vissenbjerg Storkro af 1.2.2006 ApS	Assens	ApS	100,0
Hotel Menstrup Kro af 1.4.2007 ApS	Næstved	ApS	100,0
Hotel Dagmar af 01.01.2009 ApS	Esbjerg	ApS	100,0
Hotel Frederik D. II ApS	Slagelse	ApS	100,0
Hotel Vinhuset ApS	Næstved	ApS	100,0
Hotel Årslev Kro ApS	Århus	ApS	100,0
Østergaards Hotel ApS	Herning	ApS	100,0
Hotel Ringkjøbing af 1.1.2008 ApS	Ringkjøbing-Skjern	ApS	100,0
Hotel Marina af 1.8.2014 ApS	Norrdjurs	ApS	100,0
Hotel Juelsminde Strand af 1.7.2015 ApS	Hedensted	ApS	100,0
Hotel Norden af 1.3.2015 ApS	Haderslev	ApS	100,0
Nørherredhus Ejendomme ApS	Frederiksberg	ApS	100,0
Hotel Nørherredhus ApS	Sønderborg	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S	Viborg	A/S	100,0
Driftsselskabet Golf Hotel Viborg A/S	Viborg	A/S	100,0

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Andre driftsindtægter		11.846.161	11.354.676
Andre eksterne omkostninger		(5.574.053)	(5.034.303)
Bruttoresultat		6.272.108	6.320.373
Personaleomkostninger	1	(4.255.347)	(3.694.154)
Af- og nedskrivninger	2	(1.341.803)	(1.245.504)
Driftsresultat		674.958	1.380.715
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.603.793	4.294.386
Andre finansielle indtægter	3	1.916.550	3.284.921
Andre finansielle omkostninger	4	(2.058.495)	(2.258.112)
Resultat før skat		7.136.806	6.701.910
Skat af årets resultat	5	(121.172)	(507.576)
Årets resultat	6	7.015.634	6.194.334

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		380.075	0
Immaterielle anlægsaktiver	7	380.075	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.190.353	2.910.173
Materielle anlægsaktiver	8	2.190.353	2.910.173
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		91.098.921	78.861.509
Finansielle anlægsaktiver	9	91.098.921	78.861.509
Anlægsaktiver		93.669.349	81.771.682
Fremstillede varer og handelsvarer		0	101.900
Varebeholdninger		0	101.900
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		185.573.650	163.232.190
Udskudt skat	10	282.009	3.814.347
Andre tilgodehavender		1.100.000	1.300.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.351.695	0
Periodeafgrænsningsposter	11	0	466.107
Tilgodehavender		189.307.354	168.812.644
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Værdipapirer og kapitalandele		1.000	1.000
Likvide beholdninger		4.966	5.471
Omsætningsaktiver		189.313.320	168.921.015
Aktiver		282.982.669	250.692.697

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Virksomhedskapital		32.963.000	30.087.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		59.942.482	49.644.509
Overført overskud eller underskud		55.717.236	49.628.619
Egenkapital		148.622.718	129.360.128
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	12	38.195.160	34.968.701
Hensatte forpligtelser		38.195.160	34.968.701
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		7.807.095	4.188.978
Anden gæld		4.019.200	4.707.788
Langfristede gældsforpligtelser	13	11.826.295	8.896.766
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13	1.835.000	1.256.537
Bankgæld		15.674.832	13.350.436
Modtagne forudbetalinger fra kunder		459.315	418.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.252.125	1.396.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.126.282	55.590.821
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.385.818	479.087
Anden gæld		5.605.124	4.975.086
Kortfristede gældsforpligtelser		84.338.496	77.467.102
Gældsforpligtelser		96.164.791	86.363.868
Passiver		282.982.669	250.692.697
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	16		
Transaktioner med nærtstående parter	17		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	30.087.000	0	49.644.509	49.628.619
Kapitalforhøjelse	2.876.000	8.529.677	0	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	0	(22.100)
Salg af egne kapitalandele	0	0	0	147.000
Værdireguleringer	0	0	0	716.379
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	(5.505.223)	5.505.223
Overført til reserver	0	(8.529.677)	0	8.529.677
Årets resultat	0	0	15.803.196	(8.787.562)
Egenkapital ultimo	32.963.000	0	59.942.482	55.717.236
				I alt kr.
Egenkapital primo				129.360.128
Kapitalforhøjelse				11.405.677
Køb af egne kapitalandele				(22.100)
Salg af egne kapitalandele				147.000
Værdireguleringer				716.379
Udbytte fra tilknyttede virksomheder				0
Overført til reserver				0
Årets resultat				7.015.634
Egenkapital ultimo				148.622.718

Modervirksomhedens noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.253.075	3.691.882
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.272
	4.255.347	3.694.154
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	6
	Ledelses- vederlag 2018 kr.	Ledelses- vederlag 2017 kr.
Samlet for ledelseskategorier	540.000	415.000
	540.000	415.000
	2018 kr.	2017 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	73.379	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.268.424	1.245.504
	1.341.803	1.245.504
	2018 kr.	2017 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.916.550	3.284.921
	1.916.550	3.284.921
	2018 kr.	2017 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	660.462	950.268
Renteomkostninger i øvrigt	1.398.033	1.307.844
	2.058.495	2.258.112
	2018 kr.	2017 kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	34.123	479.087
Ændring af udskudt skat	87.049	28.489
	121.172	507.576

Modervirksomhedens noter

	2018 kr.	2017 kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.015.634	6.194.334
	7.015.634	6.194.334
		Erhverv- vede immaterielle anlægs- aktiver kr.
7. Immaterielle anlægsaktiver		
Tilgange		453.454
Kostpris ultimo		453.454
Årets afskrivninger		(73.379)
Af- og nedskrivninger ultimo		(73.379)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		380.075
		Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
8. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		9.796.668
Tilgange		548.604
Kostpris ultimo		10.345.272
Af- og nedskrivninger primo		(6.886.495)
Årets afskrivninger		(1.268.424)
Af- og nedskrivninger ultimo		(8.154.919)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.190.353

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
9. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	29.217.000
Tilgange	1.939.439
Kostpris ultimo	31.156.439
Opskrivninger primo	49.644.509
Egenkapitalreguleringer	716.379
Andel af årets resultat	6.603.793
Udbytte	(5.505.223)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	5.256.565
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	3.226.459
Opskrivninger ultimo	59.942.482
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.098.921

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	2018 kr.
10. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	3.814.347
Indregnet i resultatopgørelsen	(87.049)
Refusion i sambeskatning	(3.445.289)
Ultimo	282.009

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver.

Udskudt skatteaktiv er indregnet som følge af, at ledelsen forventer, at de skattemæssige merafskrivninger kan anvendes af selskabet selv eller af et sambeskattet selskab inden for en kort årrække.

11. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som tilgodehavende omfatter forudbetalte omkostninger.

12. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder vedrører hensættelse til underbalance.

Modervirksomhedens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
13. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.195.000	686.937	7.807.095	1.775.310
Anden gæld	640.000	569.600	4.019.200	1.459.200
	1.835.000	1.256.537	11.826.295	3.234.510

14. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskabet har kautioneret for koncernens bankgæld.

Tillige har moderselskabet tilkendegivet over for en række datterselskaber, at moderselskabet forpligter sig til på anfordring ad én eller flere gange at tilføre likviditet, som måtte være nødvendigt for, at datterselskaberne kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

16. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Erik Sophus Falcks Erhvervsdrivende Fond, Sandskrænten 13, 2850 Nærum ejer hovedparten af aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

17. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Anvendt regnskabspraksis

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab gæld og amortisering af finansielle forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. erhvervede immaterielle anlægsaktiver.

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Brugstiden er fastsat til 4 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Ombygninger	15-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.