
Arthur Hotels A/S

Nørre Søgade 11, 1370 København K

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 35 46 82 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/05 2018

Linea Rothe Conforti
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Arthur Hotels A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2018

Direktion

Kirsten Brøchner-Mortensen
adm. direktør

Bestyrelse

Helle Hessellund Bisholm
formand

Kirsten Brøchner-Mortensen

Linea Rothe Conforti

Thorkil Ernst Brzuchanski Rewers
Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Arthur Hotels A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Arthur Hotels A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 med-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

føre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 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.

Hellerup, den 15. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947

Brian Dahl
statsautoriseret revisor
mne26715

Selskabsoplysninger

Selskabet

Arthur Hotels A/S
Nørre Søgade 11
1370 København K

Telefon: +45 33 45 77 00
E-mail: contact@arthurhotels.dk
Hjemmeside: www.arthurhotels.dk

CVR-nr.: 35 46 82 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. august 2013
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Helle Hessellund Bisholm, formand
Kirsten Brøchner-Mortensen
Linea Rothe Conforti
Thorkil Ernst Brzuchanski Rewers Andersen

Direktion

Kirsten Brøchner-Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernoversigt

Moderselskab

Arthur Hotels A/S,
København, Danmark
Nom. DKK 712.226
Cvr.nr. 35 46 82 77

Konsoliderede dattervirksomheder

100% Hotel Kong Arthur A/S,
København, Danmark
Nom. DKK 500.000
Cvr.nr. 75 61 24 19

100% Ibsens Hotel A/S,
København, Danmark
Nom. DKK 500.000
Cvr.nr. 19 74 98 35

100% KBM Ejendomme A/S,
København, Danmark
Nom. DKK 500.000
Cvr.nr 35 40 26 32

Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Resultat				
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	66.246	64.588	57.674	50.806
Værdiregulering - investeringsejendomme	-233	21.728	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer	66.013	86.316	57.674	50.806
Resultat før finansielle poster	33.237	55.181	28.789	25.296
Resultat af finansielle poster	-4.036	-4.137	-4.284	-15.709
Årets resultat	22.751	39.596	21.962	7.092
Balance				
Balancesum	560.816	545.891	464.827	450.979
Egenkapital	256.990	234.473	169.574	150.452
Pengestrømme				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	24.263	26.162	28.233	16.012
- investeringsaktivitet	-23.389	-13.228	-7.065	-297
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-23.389	-13.228	-7.065	-297
- finansieringsaktivitet	-9.090	-8.939	-9.669	-8.942
Årets forskydning i likvider	-8.217	3.995	11.499	6.773
Antal medarbejdere	60	58	56	52
Antal værelser	273	273	273	273
Nøgletal i %				
Afkastningsgrad	5,9%	10,1%	6,2%	5,6%
Soliditetsgrad	45,8%	43,0%	36,5%	33,4%
Forrentning af egenkapital	9,3%	19,6%	13,7%	4,4%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens primære aktivitet består som hidtil i at drive hotelvirksomhed. Dertil er en anden væsentlig aktivitet udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 22.750.726, heraf værdireguleringer på DKK -232.507, og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 256.989.869.

Resultatet anses for værende meget tilfredsstillende.

Særlige risici

Det vurderes, at der ikke er væsentlige risici udover de almindelig kendte for branchen.

Forventninger for det kommende år

Koncernens indtjening forventes i det kommende år ligeledes at udvise et tilfredsstillende resultat.

Samfundsansvar

Der arbejdes kontinuerligt og målrettet med forbedringer af virksomhedens miljøpåvirkning og de ansattes trivsel og uddannelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene er optaget til dagsværdi set ud fra et forsigtigt skøn. Herudover vurderes det, at der ikke forekommer usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		66.245.571	64.587.852	15.554.816	15.457.026
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-232.507	21.728.124	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		66.013.064	86.315.976	15.554.816	15.457.026
Personaleomkostninger	2	-29.297.892	-27.434.905	-14.885.205	-14.752.782
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.478.408	-3.699.593	-377.108	-435.185
Resultat før finansielle poster		33.236.764	55.181.478	292.503	269.059
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	22.651.016	39.449.732
Finansielle indtægter	3	106.524	68.104	47.391	39.469
Finansielle omkostninger	4	-4.142.468	-4.204.966	-180.096	-114.719
Resultat før skat		29.200.820	51.044.616	22.810.814	39.643.541
Skat af årets resultat	5	-6.450.094	-11.448.279	-60.088	-47.204
Årets resultat		22.750.726	39.596.337	22.750.726	39.596.337

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	7	430.000.000	421.000.000	0	0
Investeringsejendomme	8	46.887.519	71.000.000	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.344.177	1.955.601	482.197	769.413
Indretning af lejede lokaler	7	679.183	793.205	651.334	746.425
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	40.339.411	0	0	0
Materielle anlægsaktiver		519.250.290	494.748.806	1.133.531	1.515.838
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	0	0	256.051.379	229.634.122
Deposita		0	0	1.001.200	1.000.000
Finansielle anlægsaktiver		0	0	257.052.579	230.634.122
Anlægsaktiver		519.250.290	494.748.806	258.186.110	232.149.960
Varebeholdninger		333.734	295.014	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.592.410	5.456.259	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.626.372	12.661.749
Andre tilgodehavender		10.902.948	5.671.851	3.453	438.529
Udskudt skatteaktiv	12	0	0	8.594	2.370
Selskabsskat		210.817	1.155.384	0	355.596
Periodeafgrænsningsposter	10	615.603	262.304	209.460	70.688
Tilgodehavender		16.321.778	12.545.798	1.847.879	13.528.932
Likvide beholdninger		24.910.045	38.301.781	3.448.669	4.150
Omsætningsaktiver		41.565.557	51.142.593	5.296.548	13.533.082
Aktiver		560.815.847	545.891.399	263.482.658	245.683.042

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		712.226	712.226	712.226	712.226
Reserve for opskrivninger		35.959.516	32.193.275	35.959.516	32.193.275
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	106.184.107	83.533.091
Overført resultat		216.318.127	197.567.401	110.134.020	114.034.310
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Egenkapital	11	256.989.869	234.472.902	256.989.869	234.472.902
Hensættelse til udskudt skat	12	80.745.517	77.741.482	0	0
Andre hensættelser		603.721	629.498	0	0
Hensatte forpligtelser		81.349.238	78.370.980	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		173.724.494	178.977.832	0	0
Gældsbreve		12.800.000	14.800.000	0	0
Gæld til associerede virksomheder		8.000.000	6.000.000	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	194.524.494	199.777.832	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	5.165.104	5.065.207	0	0
Kreditinstitutter		0	5.175.167	0	5.175.167
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.133.486	5.676.424	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13	11.031.279	7.918.616	1.588.046	1.102.791
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	240.983	0
Gæld til associeret virksomheder	13	179.835	116.436	12.233	21.184
Selskabsskat		0	0	47.163	0
Anden gæld		7.442.542	9.317.835	4.604.364	4.910.998
Kortfristede gældsforpligtelser		27.952.246	33.269.685	6.492.789	11.210.140
Gældsforpligtelser		222.476.740	233.047.517	6.492.789	11.210.140
Passiver		560.815.847	545.891.399	263.482.658	245.683.042
Resultatdisponering	6				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Nærtstående parter	15				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	712.226	32.193.275	0	197.567.401	4.000.000	234.472.902
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets opskrivning	0	3.766.241	0	0	0	3.766.241
Årets resultat	0	0	0	18.750.726	4.000.000	22.750.726
Egenkapital 31. december	712.226	35.959.516	0	216.318.127	4.000.000	256.989.869

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	712.226	32.193.275	83.533.091	114.034.310	4.000.000	234.472.902
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets opskrivning	0	3.766.241	0	0	0	3.766.241
Årets resultat	0	0	22.651.016	-3.900.290	4.000.000	22.750.726
Egenkapital 31. december	712.226	35.959.516	106.184.107	110.134.020	4.000.000	256.989.869

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		22.750.726	39.596.337
Reguleringer	16	14.202.152	-2.443.390
Ændring i driftskapital	17	-5.090.612	364.920
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		31.862.266	37.517.867
Renteindbetalinger og lignende		106.524	68.104
Renteudbetalinger og lignende		-4.142.468	-4.204.966
Pengestrømme fra ordinær drift		27.826.322	33.381.005
Betalt selskabsskat		-3.563.765	-7.218.724
Pengestrømme fra driftsaktivitet		24.262.557	26.162.281
Køb af materielle anlægsaktiver		-23.389.084	-13.227.692
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-23.389.084	-13.227.692
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-5.153.441	-4.990.563
Tilbagebetaling af gæld til gældsbreve		-2.000.000	-2.000.000
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		2.063.399	2.051.398
Betalt udbytte		-4.000.000	-4.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-9.090.042	-8.939.165
Ændring i likvider		-8.216.569	3.995.424
Likvider 1. januar		33.126.614	29.131.190
Likvider 31. december		24.910.045	33.126.614

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	-232.507	21.728.124	0	0
	-232.507	21.728.124	0	0
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	26.106.946	24.232.884	26.106.946	24.232.884
Pensioner	1.998.082	1.852.290	1.998.088	1.852.290
Andre omkostninger til social sikring	440.768	484.751	440.768	484.751
Andre personaleomkostninger	752.096	864.980	752.096	864.980
	29.297.892	27.434.905	29.297.898	27.434.905
Overført til produktionslønninger	0	0	-14.412.693	-12.682.123
	29.297.892	27.434.905	14.885.205	14.752.782
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	60	58	60	58
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	0	30.678
Andre finansielle indtægter	80.689	49.144	47.391	8.791
Valutakursreguleringer	25.835	18.960	0	0
	106.524	68.104	47.391	39.469

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger associerede virksomheder	72.350	51.398	0	0
Andre finansielle omkostninger	4.070.118	4.153.568	180.096	114.719
	4.142.468	4.204.966	180.096	114.719
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	4.489.183	4.744.616	47.163	44.404
Årets udskudte skat	1.941.762	6.493.044	-6.224	6.077
Regulering af skat vedrørende tidligere år	19.149	210.619	19.149	-3.277
	6.450.094	11.448.279	60.088	47.204
6 Resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret			4.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			22.651.016	39.449.732
Overført resultat			-3.900.290	-3.853.395
			22.750.726	39.596.337

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	385.802.749	12.452.981	1.087.610	0	399.343.340
Tilgang i årets løb	6.808.410	121.238	0	14.339.411	21.269.059
Overførsler i årets løb	0	0	0	26.000.000	26.000.000
Kostpris 31. december	<u>392.611.159</u>	<u>12.574.219</u>	<u>1.087.610</u>	<u>40.339.411</u>	<u>446.612.399</u>
Opskrivninger 1. januar	41.273.429	0	0	0	41.273.429
Årets opskrivninger	4.828.514	0	0	0	4.828.514
Opskrivninger 31. december	<u>46.101.943</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>46.101.943</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.076.178	10.497.380	294.405	0	16.867.963
Årets afskrivninger	2.636.924	732.662	114.022	0	3.483.608
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.713.102</u>	<u>11.230.042</u>	<u>408.427</u>	<u>0</u>	<u>20.351.571</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>430.000.000</u>	<u>1.344.177</u>	<u>679.183</u>	<u>40.339.411</u>	<u>472.362.771</u>

Værdiansættelsen af grunde og bygninger (Domicilejendomme) er baseret på en afkastforventning på 5,50%

Afskrives over	<u>100 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>3-5 år</u>
----------------	---------------	---------------	---------------

Noter til årsregnskabet

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	49.271.876
Tilgang i årets løb	2.120.026
Overførsler i årets løb	-20.243.588
Kostpris 31. december	<u>31.148.314</u>
Værdireguleringer 1. januar	21.728.124
Årets værdireguleringer	-232.507
Overførsler i årets løb	-5.756.412
Værdireguleringer 31. december	<u>15.739.205</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>46.887.519</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Værdiansættelsen er baseret på en afkastforventning på 4,00%

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2017	2016
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	115.638.265	115.638.265
Kostpris 31. december	115.638.265	115.638.265
Værdireguleringer 1. januar	113.995.857	45.243.150
Årets resultat	22.651.016	39.449.732
Årets opskrivninger, netto	3.766.241	29.302.975
Værdireguleringer 31. december	140.413.114	113.995.857
Regnskabsmæssig værdi 31. december	256.051.379	229.634.122

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hotel Kong Arthur A/S	København	500.000	100%	24.821.767	5.622.385
KBM Ejendomme A/S	København	500.000	100%	220.371.610	13.142.726
Ibsens Hotel A/S	København	500.000	100%	10.858.005	3.885.905

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

11 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 712.226 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
12 Hensættelse til udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	80.745.517	77.741.482	-8.594	-2.370
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	8.594	2.370
	80.745.517	77.741.482	0	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	0	8.594	2.370
Regnskabsmæssig værdi	0	0	8.594	2.370

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	147.115.201	153.072.753	0	0
Mellem 1 og 5 år	26.609.293	25.905.079	0	0
Langfristet del	173.724.494	178.977.832	0	0
Inden for 1 år	5.165.104	5.065.207	0	0
	178.889.598	184.043.039	0	0
Gældsbreve				
Efter 5 år	10.800.000	13.600.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.000.000	1.200.000	0	0
Langfristet del	12.800.000	14.800.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til leverandører	11.031.279	7.918.616	1.588.046	1.102.791
	23.831.279	22.718.616	1.588.046	1.102.791
Gæld til associerede virksomheder				
Mellem 1 og 5 år	8.000.000	6.000.000	0	0
Langfristet del	8.000.000	6.000.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	179.835	116.436	12.233	21.184
	8.179.835	6.116.436	12.233	21.184

Noter til årsregnskabet

14	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	515.339.411	492.000.000	0	0
---	-------------	-------------	---	---

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet er fælles registreret for moms med de koncernforbundne selskaber og hæfter solidarisk for afregningen heraf.

15 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Helle Hessellund Bisholm Holding ApS
Strandvejen 596
2930 Klampenborg

HB Arthur Holding ApS
Skodsborgparken 36, 5.tv
2942 Skodsborg

JKBM Holding ApS
Agavevej 7
2900 Hellerup

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2017	2016
	DKK	DKK
16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-106.524	-68.104
Finansielle omkostninger	4.142.468	4.204.966
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.716.114	-18.028.531
Skat af årets resultat	6.450.094	11.448.279
	14.202.152	-2.443.390
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-38.720	48.519
Ændring i tilgodehavender	-4.720.547	-1.962.953
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-25.777	65.939
Ændring i leverandører m.v.	-305.568	2.213.415
	-5.090.612	364.920

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arthur Hotels A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Arthur Hotels A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Arthur Hotels A/S-koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver (herunder domicilejendomme) måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte anlæg omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles materielle anlægsaktiver (herunder domicilejendomme) til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris anlægget kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponerin-

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$