
Arthur Hotels A/S

Nørre Søgade 11, 1370 København K

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 35 46 82 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/5 2017

Linea Rothe Conforti
Dirigent



pwc

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

Noter, regnskabspraksis 23

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2017

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Arthur Hotels A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 24. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Brian Dahl
statsautoriseret revisor

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 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Bruttofortjeneste	86.316	57.674	50.806
Resultat før finansielle poster	55.181	28.789	25.296
Resultat af finansielle poster	-4.137	-4.284	-15.709
Årets resultat	39.596	21.962	7.092
Balance			
Balancesum	545.891	464.827	450.979
Egenkapital	234.473	169.574	150.452
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	26.162	28.233	16.012
- investeringsaktivitet	-13.228	-7.065	-297
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-13.228	-7.065	-297
- finansieringsaktivitet	-8.939	-9.669	-8.942
Årets forskydning i likvider	3.995	11.498	6.773
Antal medarbejdere	58	56	52
Antal værelser	273	273	273
Nøgletal i %			
Afkastningsgrad	10,1%	6,2%	5,6%
Soliditetsgrad	43,0%	36,5%	33,4%
Forrentning af egenkapital	19,6%	13,7%	4,8%

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 2016 udviser et overskud på DKK 39.596.337, heraf værdireguleringer på DKK 21.728.124, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 234.472.902.

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	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		64.587.852	57.673.645	15.457.026	13.422.484
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	21.728.124	0	0	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		86.315.976	57.673.645	15.457.026	13.422.484
Personaleomkostninger	2	-27.434.905	-25.513.159	-14.752.782	-13.378.837
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.699.593	-3.371.568	-435.185	-267.549
Resultat før finansielle poster		55.181.478	28.788.918	269.059	-223.902
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	39.449.732	22.168.825
Finansielle indtægter	3	68.104	87.284	39.469	51.988
Finansielle omkostninger	4	-4.204.966	-4.371.535	-114.719	-95.193
Resultat før skat		51.044.616	24.504.667	39.643.541	21.901.718
Skat af årets resultat	5	-11.448.279	-2.542.471	-47.204	60.478
Årets resultat		39.596.337	21.962.196	39.596.337	21.962.196

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger	6	421.000.000	373.927.301	0	0
Investeringsejendomme	7	71.000.000	49.011.600	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.955.601	2.077.912	769.413	674.744
Indretning af lejede lokaler	6	793.205	907.855	746.425	841.980
Materielle anlægsaktiver		494.748.806	425.924.668	1.515.838	1.516.724
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	229.634.122	160.881.417
Deposita		0	0	1.000.000	1.227.606
Finansielle anlægsaktiver		0	0	230.634.122	162.109.023
Anlægsaktiver		494.748.806	425.924.668	232.149.960	163.625.747
Varebeholdninger		295.014	343.533	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.456.259	4.154.291	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	12.661.749	6.538.812
Andre tilgodehavender		5.671.851	4.856.939	438.529	57.628
Udskudt skatteaktiv	12	0	0	2.370	8.447
Selskabsskat		1.155.384	0	355.596	3.921.609
Periodeafgrænsningsposter	9	262.304	416.231	70.688	143.116
Tilgodehavender		12.545.798	9.427.461	13.528.932	10.669.612
Likvide beholdninger		38.301.781	29.131.181	4.150	3.077.007
Omsætningsaktiver		51.142.593	38.902.175	13.533.082	13.746.619
Aktiver		545.891.399	464.826.843	245.683.042	177.372.366

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		712.226	712.226	712.226	712.226
Reserve for opskrivninger		32.193.275	2.890.300	32.193.275	2.890.300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	83.533.091	44.083.359
Overført resultat		197.567.401	161.971.064	114.034.310	117.887.705
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Egenkapital	10	234.472.902	169.573.590	234.472.902	169.573.590
Hensættelse til udskudt skat	12	77.741.482	62.983.496	0	0
Andre hensættelser		629.498	563.559	0	0
Hensatte forpligtelser		78.370.980	63.547.055	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		178.977.832	184.066.196	0	0
Gældsbreve		14.800.000	16.800.000	0	0
Gæld til associerede virksomheder		6.000.000	4.000.000	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	199.777.832	204.866.196	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	5.065.207	4.967.406	0	0
Kreditinstitutter		5.175.167	0	5.175.167	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.676.424	3.358.960	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13	7.918.616	9.578.229	1.102.791	1.524.465
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.286.710
Gæld til associeret virksomheder	13	116.436	65.038	21.184	21.184
Selskabsskat		0	1.108.105	0	0
Anden gæld		9.317.835	7.762.264	4.910.998	3.966.417
Kortfristede gældsforpligtelser		33.269.685	26.840.002	11.210.140	7.798.776
Gældsforpligtelser		233.047.517	231.706.198	11.210.140	7.798.776
Passiver		545.891.399	464.826.843	245.683.042	177.372.366
Resultatdisponering	11				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Nærtstående parter	15				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	712.226	2.890.300	0	161.971.064	4.000.000	169.573.590
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets opskrivning	0	29.302.975	0	0	0	29.302.975
Årets resultat	0	0	0	35.596.337	4.000.000	39.596.337
Egenkapital 31. december	712.226	32.193.275	0	197.567.401	4.000.000	234.472.902

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	712.226	2.890.300	44.083.359	117.887.705	4.000.000	169.573.590
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets opskrivning	0	29.302.975	0	0	0	29.302.975
Årets resultat	0	0	39.449.732	-3.853.395	4.000.000	39.596.337
Egenkapital 31. december	712.226	32.193.275	83.533.091	114.034.310	4.000.000	234.472.902

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		39.596.337	21.962.196
Reguleringer	16	-2.443.390	10.198.290
Ændring i driftskapital	17	364.920	2.356.877
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		37.517.867	34.517.363
Renteindbetalinger og lignende		68.104	87.284
Renteudbetalinger og lignende		-4.204.966	-4.371.535
Pengestrømme fra ordinær drift		33.381.005	30.233.112
Betalt selskabsskat		-7.218.724	-2.000.000
Pengestrømme fra driftsaktivitet		26.162.281	28.233.112
Køb af materielle anlægsaktiver		-13.227.692	-7.065.400
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-13.227.692	-7.065.400
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-4.990.563	-4.876.398
Tilbagebetaling af gæld til gældsbreve		-2.000.000	-2.000.000
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		2.051.398	1.206.977
Betalt udbytte		-4.000.000	-4.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-8.939.165	-9.669.421
Ændring i likvider		3.995.424	11.498.291
Likvider 1. januar		29.131.181	17.632.890
Likvider 31. december		33.126.605	29.131.181

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings- ejendomme som følge af drifts- forbedringer	21.728.124	0	0	0
	21.728.124	0	0	0
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	24.232.884	22.702.057	24.232.884	11.782.591
Pensioner	1.852.290	1.636.458	1.852.290	880.949
Andre omkostninger til social sikring	484.751	409.213	484.751	214.714
Andre personaleomkostninger	864.980	765.431	864.980	500.583
	27.434.905	25.513.159	27.434.905	13.378.837
Lønomskostningsallokering, tilknyttede virksomheder	0	0	-12.682.123	0
	27.434.905	25.513.159	14.752.782	13.378.837
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	58	56	58	24
	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	30.678	45.000
Andre finansielle indtægter	49.144	62.815	8.791	6.988
Valutakursreguleringer	18.960	24.469	0	0
	68.104	87.284	39.469	51.988

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	0	30.000
Renteomkostninger associerede virksomheder	51.398	31.086	0	0
Andre finansielle omkostninger	4.153.568	4.340.449	114.719	65.193
	4.204.966	4.371.535	114.719	95.193

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	4.744.616	3.567.910	44.404	-106.858
Årets udskudte skat	6.493.044	-1.025.439	6.077	46.380
Regulering af skat vedrørende tidligere år	210.619	0	-3.277	0
	11.448.279	2.542.471	47.204	-60.478

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	373.927.301	11.361.013	1.087.610	386.375.924
Tilgang i årets løb	11.875.448	1.091.968	0	12.967.416
Kostpris 31. december	<u>385.802.749</u>	<u>12.452.981</u>	<u>1.087.610</u>	<u>399.343.340</u>
Opskrivninger 1. januar	3.705.512	0	0	3.705.512
Årets opskrivninger	37.567.917	0	0	37.567.917
Opskrivninger 31. december	<u>41.273.429</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>41.273.429</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.705.512	9.283.102	179.755	13.168.369
Årets afskrivninger	2.370.666	1.214.278	114.650	3.699.594
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.076.178</u>	<u>10.497.380</u>	<u>294.405</u>	<u>16.867.963</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>421.000.000</u>	<u>1.955.601</u>	<u>793.205</u>	<u>423.748.806</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

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	49.011.600
Tilgang i årets løb	260.276
Kostpris 31. december	<u>49.271.876</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	21.728.124
Værdireguleringer 31. december	<u>21.728.124</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>71.000.000</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	
	2016	2015
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	115.638.265	113.397.005
Tilgang i årets løb	0	2.241.262
Kostpris 31. december	<u>115.638.265</u>	<u>115.638.267</u>
Værdireguleringer 1. januar	45.243.150	21.914.534
Årets resultat	39.449.732	22.168.825
Årets opskrivninger, netto	<u>29.302.975</u>	<u>1.159.791</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>113.995.857</u>	<u>45.243.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>229.634.122</u>	<u>160.881.417</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hotel Kong Arthur A/S	København	500.000	100%	19.199.382	5.781.852
KBM Ejendomme A/S	København	500.000	100%	203.462.643	30.442.089
Ibsens Hotel A/S	København	500.000	100%	6.972.100	3.225.791

9 Periodeafgrænsningsposter

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

10 Egenkapital

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

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2016	2015
	DKK	DKK
11 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	39.449.732	22.168.825
Overført resultat	-3.853.395	-4.206.629
	39.596.337	21.962.196

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
12 Hensættelse til udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	77.741.482	62.983.496	-2.370	-8.447
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	2.370	8.447
	77.741.482	62.983.496	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	0	2.370	8.447
Regnskabsmæssig værdi	0	0	2.370	8.447

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	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	153.072.753	169.898.275	0	0
Mellem 1 og 5 år	25.905.079	14.167.921	0	0
Langfristet del	178.977.832	184.066.196	0	0
Inden for 1 år	5.065.207	4.967.406	0	0
	184.043.039	189.033.602	0	0
Gældsbreve				
Efter 5 år	13.600.000	15.840.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.200.000	960.000	0	0
Langfristet del	14.800.000	16.800.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til leverandører	7.918.616	9.578.229	1.102.791	1.524.465
	22.718.616	26.378.229	1.102.791	1.524.465
Gæld til associerede virksomheder				
Mellem 1 og 5 år	6.000.000	4.000.000	0	0
Langfristet del	6.000.000	4.000.000	0	0
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	116.436	65.038	21.184	21.184
	6.116.436	4.065.038	21.184	21.184

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK

14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Koncern:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på TDKK 184.043 er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene. Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	492.000.000	422.938.901	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	
	2016	2015
	DKK	DKK
16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-68.104	-87.284
Finansielle omkostninger	4.204.966	4.371.535
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-18.028.531	3.371.568
Skat af årets resultat	11.448.279	2.542.471
	-2.443.390	10.198.290
17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	48.519	-32.634
Ændring i tilgodehavender	-1.962.953	2.403.705
Ændring i andre hensatte forpligtelser	65.939	-5.115
Ændring i leverandører m.v.	2.213.415	-9.079
	364.920	2.356.877

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Arthur Hotels A/S for 2016 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 2016 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.

Noter, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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, regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

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.

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 uaf-

Noter, regnskabspraksis

hængige 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 overskudsdisponeringen 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 nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes

Noter, regnskabspraksis

ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdi, 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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen 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.

Noter, regnskabspraksis

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.

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

Noter, regnskabspraksis

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$