

## Familie Ferie Bornholm ApS

Nordre Kystvej 34  
3700 Rønne  
CVR-nr. 38 00 37 12

### Årsrapport for 2017

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



---

Dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066  
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk  
CVR: DK-37 85 84 98  
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	14
Balance 31. december 2017	15
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017	20
Noter til årsrapporten	21

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Familie Ferie Bornholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

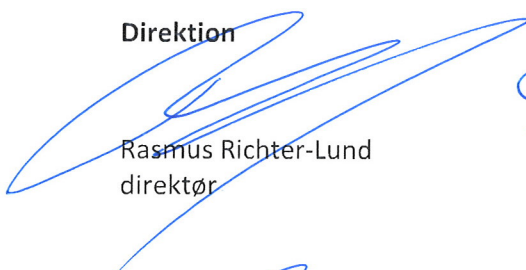
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31.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

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 31. maj 2018

### Direktion




Rasmus Richter-Lund  
direktør



Jacob Due Lund  
direktør

### Bestyrelse



Rasmus Richter-Lund  
formand

Jacob Due Lund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Familie Ferie Bornholm ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Familie Ferie Bornholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

#### **Grundlag for konklusion**

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

#### **Ledelsens ansvar for 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vort 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af 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 vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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 vor 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

Rønne, den 31. maj 2018

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



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

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Familie Ferie Bornholm ApS  
Nordre Kystvej 34  
3700 Rønne

CVR-nr.: 38 00 37 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Bornholm

### Bestyrelse

Rasmus Richter-Lund, formand  
Jacob Due Lund

### Direktion

Rasmus Richter-Lund, direktør  
Jacob Due Lund, direktør

### Revision

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4  
3700 Rønne

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	23.106	24.314	14.878	16.802	23.452
Resultat før finansielle poster	9.604	11.936	10.114	11.864	17.809
Resultat af finansielle poster	3.478	3.182	1.675	2.248	2.586
Årets resultat	14.787	12.166	9.132	10.826	15.422
Antal medarbejdere	21	31	28	11	15
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	7,3%	10,9%	11,6%	15,1%	48,0%
Soliditetsgrad	84,0%	77,6%	98,6%	98,4%	98,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

### **Koncernens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive fabrikation og handel samt udlejning og management vedrørende fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets dattervirksomheder, K/S Strandvejen 116 og Hotel Griffen A/S har i året gennemført omfattende renoveringer af deres respektive hotelejendomme. Familie Ferie Bornholm ApS har via lån til dattervirksomhederne finansieret disse renoveringer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 14.786.835, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 112.774.740.

Selskabets ledelse vurderer resultatet som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Familie Ferie Bornholm ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

I henhold til Årsregnskabslovens § 86, stk. 4 udarbejdes der ikke pengestrømsopgørelse for Familie Ferie Bornholm ApS.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Opgørelse af goodwill

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Familie Ferie Bornholm ApS og dattervirksomheder, hvori Familie Ferie Bornholm ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

### Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter internt salg, administrationsydelser mv.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning medtages i resultatopgørelsen på tidspunkt for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Goodwill*

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40-50 år	25 mio. kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7-10 år	0 mio. kr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Familie Ferie Bornholm ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### Varebeholdninger

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

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Familie Ferie Bornholm ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 kr.	2016 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>23.105.620</b>	<b>24.314.161</b>	<b>228.443</b>	<b>205.354</b>
Personaleomkostninger	1	-7.530.858	-10.484.484	-543.304	-704.336
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>15.574.762</b>	<b>13.829.677</b>	<b>-314.861</b>	<b>-498.982</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-5.970.293	-1.894.170	-2.470.626	-649.014
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.604.469</b>	<b>11.935.507</b>	<b>-2.785.487</b>	<b>-1.147.996</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	14.169.770	10.856.218
Indtægter fra andre kapitaandele		7.442	37.123	0	0
Finansielle indtægter		4.146.566	3.705.442	3.592.600	2.726.606
Finansielle omkostninger		-675.622	-560.695	-58.256	-36.160
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.082.855</b>	<b>15.117.377</b>	<b>14.918.627</b>	<b>12.398.668</b>
Skat af årets resultat	4	1.703.980	-2.950.897	-131.792	-232.188
<b>Årets resultat</b>		<b>14.786.835</b>	<b>12.166.480</b>	<b>14.786.835</b>	<b>12.166.480</b>
Resultatdisponering	5				



## Balance 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 kr.	2016 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>					
Grunde og bygninger		52.359.549	22.708.561	1.947.845	1.970.741
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.905.486	3.182.271	7.469.293	1.159.077
Indretning af lejede lokaler		361.955	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>63.626.990</b>	<b>25.890.832</b>	<b>9.417.138</b>	<b>3.129.818</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	43.752.067	43.817.654
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.000	6.000	3.000	3.000
Andre tilgodehavender		2.462.706	2.096.500	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.468.706</b>	<b>2.102.500</b>	<b>43.755.067</b>	<b>43.820.654</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>66.095.696</b>	<b>27.993.332</b>	<b>53.172.205</b>	<b>46.950.472</b>
Færdigvarer og handelsvarer		0	624.659	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>624.659</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december 2017 (Fortsat)

	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
Note	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.208.222	3.515.105	2.298.626	2.660.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	50.049.457	8.361.308
Andre tilgodehavender	11.203.572	9.016.008	8.155.484	8.280.710
Selskabsskat	2.683.581	1.840.565	2.631.182	1.016.974
Periodeafgrænsningsposter	146.623	444.691	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>19.241.998</b>	<b>14.816.369</b>	<b>63.134.749</b>	<b>20.319.292</b>
Værdipapirer	41.568.042	68.092.509	35.581.765	59.930.923
<b>Værdipapirer</b>	<b>41.568.042</b>	<b>68.092.509</b>	<b>35.581.765</b>	<b>59.930.923</b>
Likvide beholdninger	7.340.005	16.295.736	3.030.592	7.031.470
Omsætningsaktiver i alt	68.150.045	99.829.273	101.747.106	87.281.685
<b>Aktiver i alt</b>	<b>134.245.741</b>	<b>127.822.605</b>	<b>154.919.311</b>	<b>134.232.157</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 kr.	2016 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		300.000	300.000	300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	17.639.767	17.705.354
Overført resultat		112.254.740	98.727.172	94.614.973	81.021.818
Foreslået udbytte for regnskabs- året		220.000	220.000	220.000	220.000
<b>Egenkapital</b>		<b>112.774.740</b>	<b>99.247.172</b>	<b>112.774.740</b>	<b>99.247.172</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.102	0	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.102</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		800.402	4.964.186	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>800.402</b>	<b>4.964.186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december 2017 (Fortsat)

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2017 kr.	2016 kr.	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.148.737	1.036.944	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.648	913.947	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	32.791.337	21.558.775
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.865.628	13.206.062	8.773.963	9.242.996
Anden gæld		2.090.431	8.454.294	579.271	4.183.214
Periodeafgrænsningsposter		2.470.053	0	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.669.497</u></b>	<b><u>23.611.247</u></b>	<b><u>42.144.571</u></b>	<b><u>34.984.985</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.469.899</u></b>	<b><u>28.575.433</u></b>	<b><u>42.144.571</u></b>	<b><u>34.984.985</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>134.245.741</u></b>	<b><u>127.822.605</u></b>	<b><u>154.919.311</u></b>	<b><u>134.232.157</u></b>
Eventualposter m.v.	9				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10				
Nærtstående parter og ejerforhold	11				

## Egenkapitalopgørelse

### Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	300.000	98.727.172	220.000	99.247.172
Nettoeffekt vedrørende korrektion primo	0	-1.039.267	0	-1.039.267
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	300.000	97.687.905	220.000	98.207.905
Betalt ordinært udbytte	0	0	-220.000	-220.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-46.309	0	-46.309
Årets resultat	0	14.566.835	220.000	14.786.835
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>300.000</b>	<b>112.254.740</b>	<b>220.000</b>	<b>112.774.740</b>

### Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	300.000	17.705.354	81.021.818	220.000	99.247.172
Nettoeffekt vedrørende korrektion primo	0	-1.039.267	0	0	-1.039.267
Korrigeret egenkapital 1. januar 2017	300.000	16.666.087	81.021.818	220.000	98.207.905
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-220.000	-220.000
Årets resultat	0	973.680	13.593.155	220.000	14.786.835
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>300.000</b>	<b>17.639.767</b>	<b>94.614.973</b>	<b>220.000</b>	<b>112.774.740</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	Koncern	
		2017	2016
		kr.	kr.
Årets resultat		14.786.835	12.166.480
Reguleringer		-5.178.727	-4.204.258
Ændring i driftskapital		-4.632.801	-4.678.012
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>4.975.307</b>	<b>3.284.210</b>
Renteindbetalinger og lignende		4.146.566	3.705.442
Renteudbetalinger og lignende		-675.622	-560.695
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>8.446.251</b>	<b>6.428.957</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-44.090.798	-4.538.357
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-13.401.398
Salg af materielle anlægsaktiver		384.349	670.152
Andre reguleringer		0	8.283.995
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-43.706.449</b>	<b>-8.985.608</b>
Betalt udbytte		-220.000	-2.000.000
Andre reguleringer		0	16.167.039
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-220.000</b>	<b>14.167.039</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-35.480.198</b>	<b>11.610.388</b>
Likvide beholdninger		16.295.736	20.852.387
Værdipapirer		68.092.509	51.925.470
Likvider 1. januar 2017		84.388.245	72.777.857
<b>Likvider 31. december 2017</b>		<b>48.908.047</b>	<b>84.388.245</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		7.340.005	16.295.736
Værdipapirer		41.568.042	68.092.509
<b>Likvider 31. december 2017</b>		<b>48.908.047</b>	<b>84.388.245</b>

## Noter

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	2017	2016	2017	2016
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	7.530.858	10.039.571	543.304	704.336
Pensioner	0	379.232	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	65.681	0	0
	<u><b>7.530.858</b></u>	<u><b>10.484.484</b></u>	<u><b>543.304</b></u>	<u><b>704.336</b></u>
Heraf udgør vederlag til direktion:				
Direktion	661.528	650.370	0	0
	<u><b>661.528</b></u>	<u><b>650.370</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>21</u>	<u>31</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	5.970.293	1.894.170	2.470.626	649.014
	<u><b>5.970.293</b></u>	<u><b>1.894.170</b></u>	<u><b>2.470.626</b></u>	<u><b>649.014</b></u>
der fordeler sig således:				
Bygninger	2.619.433	867.253	22.898	22.897
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.310.643	1.026.917	2.447.728	626.117
Indretning af lejede lokaler	40.217	0	0	0
	<u><b>5.970.293</b></u>	<u><b>1.894.170</b></u>	<u><b>2.470.626</b></u>	<u><b>649.014</b></u>

## Noter

	Morderselskab	
	2017	2016
	kr.	kr.
<b>3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	15.513.531	12.305.888
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-1.343.761	-1.449.670
	<b>14.169.770</b>	<b>10.856.218</b>

	Koncern		Morderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	-1.704.054	2.955.034	131.792	232.188
Regulering af skat vedrørende tidligere år	74	0	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-4.137	0	0
	<b>-1.703.980</b>	<b>2.950.897</b>	<b>131.792</b>	<b>232.188</b>

<b>5 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte	220.000	220.000	220.000	220.000
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	973.680	-420.597
Overført til/fra vedtægtsmæssige reserver	0	0	0	0
Overført resultat	14.566.835	11.946.480	13.593.155	12.367.077
	<b>14.786.835</b>	<b>12.166.480</b>	<b>14.786.835</b>	<b>12.166.480</b>



## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2017	106.286.767	6.744.294	0
Tilgang i årets løb	32.270.419	11.418.207	402.172
Afgang i årets løb	0	-384.349	0
Kostpris 31. december 2017	<u>138.557.186</u>	<u>17.778.152</u>	<u>402.172</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	83.578.206	3.562.022	0
Årets afskrivninger	2.619.431	3.310.644	40.217
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>86.197.637</u>	<u>6.872.666</u>	<u>40.217</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>52.359.549</u></b>	<b><u>10.905.486</u></b>	<b><u>361.955</u></b>

#### Moderselskab

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	2.062.330	2.514.532	4.576.862
Tilgang i årets løb	0	9.142.294	9.142.294
Afgang i årets løb	0	-384.349	-384.349
Kostpris 31. december 2017	<u>2.062.330</u>	<u>11.272.477</u>	<u>13.334.807</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	91.589	1.355.455	1.447.044
Årets afskrivninger	22.896	2.447.729	2.470.625
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>114.485</u>	<u>3.803.184</u>	<u>3.917.669</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>1.947.845</u></b>	<b><u>7.469.293</u></b>	<b><u>9.417.138</u></b>

## Noter

	<b>Moderselskab</b>	
	2017	2016
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	26.112.300	12.710.902
Tilgang i årets løb	0	13.401.398
Overførsler i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2017	26.112.300	26.112.300
Værdireguleringer 1. januar 2017	17.705.354	18.125.951
Årets resultat	14.169.770	10.856.218
Udbytte modtaget	-11.450.000	-10.300.000
Årets opskrivninger, netto	0	-1.587.077
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-2.785.357	610.262
Værdireguleringer 31. december 2017	17.639.767	17.705.354
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>43.752.067</b>	<b>43.817.654</b>

### Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A/S Team Bornholm	Rønne	100%	10.128.009	2.892.338
Bornholmske Feriehuse ApS	Rønne	100%	11.386.988	7.520.656
Dyndekilde Pelsdyrfram ApS	Rønne	100%	224.687	352
Svaneke Ferielejligheder ApS	Rønne	100%	327.919	35.275
RASJAC ApS	Rønne	100%	222.296	31.178
Ejendomsselskabet Allinge K/S	Rønne	100%	6.660.527	454.432
A/S Syd-Edsoraja	Rønne	100%	13.195.922	-6.525
K/S Strandvejen	Rønne	100%	292.425	-232.309
Hotel Fredensborg ApS	Rønne	100%	-4.591.174	-1.116.543
Hotel Griffen A/S	Rønne	100%	6.585.141	4.624.743

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2017	31. december 2017	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.001.130	1.474.315	4.148.737	0
	<b>6.001.130</b>	<b>1.474.315</b>	<b>4.148.737</b>	<b>0</b>

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.949, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 50.412.

Til sikkerhed for 3. mand er der givet sikkerhed i værdipapirdepoter m.v. for t.kr. 5.740.

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Transaktioner

Transaktioner med nærtstående omfatter løn og udbytter til hovedaktionærer samt mellemværender. Transaktionerne vurderes af være på markedsvilkår og bestemmelsen i ÅRL § 98C, stk. 7 er anvendt.

#### Ejerforhold

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

Rasmus Richter-Lund, Svaneke  
Jacob Due Lund, Gudhjem