

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets
ordinære generalforsamling

den 3. maj 2019

Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

A/S HOTEL FREDERIKSDAL

CVR nr. 50 96 46 12

c/o Danmarks Lærerforening

Vandkunsten 12, 1467 København K.

Årsrapport for 2018



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8-9
Noter	10-12

LEDELSESPÅTEGNING

1.

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2018 for A/S Hotel Frederiksdal.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2019

I direktionen:

Bo Holmsgaard

I bestyrelsen:

Anders Bondo Christensen
Bestyrelsesformand

Jeanette Sjøberg

Gordon Ørskov Madsen

Dorte Lange

Thomas Andreasen

Til kapitalejerne i A/S Hotel Frederiksdal**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Hotel Frederiksdal for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBAs Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

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

København, den 3. maj 2019

**REVISIONSFIRMAET
EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-29381

I forbindelse med udarbejdelsen af selskabets årsrapport for 2018, skal direktionen og bestyrelsen udtale følgende:

Selskabets eneste aktivitet består af bortforpagtning af selskabets hotel.

I regnskabsåret 2018 har selskabet realiseret en nettoomsætning på kr. 4.150.000, hvilket har resulteret i et overskud på kr. 2.839.602 inkl. kursregulering af værdipapirer og værdiregulering af ejendommen.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 115.205.494, og en egenkapital på kr. 82.567.308.

Der er i øvrigt ikke efter direktionens og bestyrelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Ejerforhold:

Selskabets aktiekapital kr. 500.000 ejes af:

Danmarks Lærerforening
Særlig Fond
Vandkunsten 12
1467 København K.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra klasse C og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabs-sik.

Regnskabsprincipperne er uændret i forhold til sidste år.

Vurderingsprincipperne for de væsentligste regnskabsposter er følgende:

Skat:

Skat af årets resultat er beregnet med 22% af selskabets foreløbigt opgjorte skattepligtige indkomst.

Den udskudte skat er afsat i regnskabet.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige af Danmarks Lærerforening egede datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. A/S Hotel Frederiksdal fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at dette forestår afregning af skat.

Materielle anlægsaktiver:

Selskabets ejendom er optaget til skønnet markedsværdi, som udtryk for ejendommens handelsværdi. Den skønnede markedsværdi er baseret på valutavurdering. Regulering af opskrivning på ejendommen bindes på egenkapitalen.

Værdipapirer, der er omsætningsaktiver:

Børsnoterede værdipapirer er optaget til den officielle kurs på statusdagen. Opskrivninger bindes på egenkapitalen som opskrivningshenlæggelser.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgælden er opført til nom. værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

7.

Noter

2017

	Forpagtningsindtægter m.v.	4.150.000	4.150.000
1	Ejendommens drift	534.786	536.135
	Andre driftsudgifter	<u>32.124</u>	<u>49.373</u>
	Resultat før finansielle poster	3.583.090	3.564.492
	Op- og nedskrivninger	209.751	16.409.751
	Finansieringsposter, netto	<u>-150.171</u>	<u>561.877</u>
	Resultat før skat	3.642.670	20.536.120
3	Skat	<u>803.068</u>	<u>4.516.076</u>
	Årets resultat	<u>2.839.602</u>	<u>16.020.044</u>
		=====	=====

Resultatdisponering:

	Overført til opskrivningshenlæggelser .	209.751	12.467.030
	Overført til næste år	<u>2.629.851</u>	<u>3.553.014</u>
		2.839.602	16.020.044
		-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

8.

Noter2017**Aktiver:**

2	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger	66.200.000	66.200.000
	Under udførelse	0	0
		<u>66.200.000</u>	<u>66.200.000</u>
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	-----	-----
	Omsætningsaktiver:		
	Mellemregning FS Design ApS	816.417	816.417
	Værdipapirer	36.257.516	36.678.213
	Periodisering	138.673	139.952
		<u>37.212.606</u>	<u>37.634.582</u>
		-----	-----
	Likvide beholdninger	11.792.888	11.715.192
		-----	-----
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	49.005.494	49.349.774
		-----	-----
	Aktiver i alt	<u>115.205.494</u>	<u>115.549.774</u>
		=====	=====

Noter2017**Passiver:**

4	Egenkapital:		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Opskrivningshænlæggelser	24.668.542	24.458.791
	Overførsel til næste år	57.398.766	54.768.915
	<u>Egenkapital i alt</u>	82.567.308	79.727.706
		-----	-----
	Hensættelser:		
3	Udskudt skat	11.716.681	11.337.960
	<u>Hensættelser i alt</u>	11.716.681	11.337.960
		-----	-----
	Langfristet gæld:		
	Lån i Danmarks Lærerforening,		
	Særlig Fond	5.753.351	5.753.351
	Nordea Kredit	10.555.138	12.416.183
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	16.308.489	18.169.534
		-----	-----
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.853.101	1.842.816
	Andre kreditorer	31.200	31.200
	Mellemregning,		
	Danmarks Lærerforening	2.305.920	3.865.204
	Skyldig selskabsskat	422.795	575.354
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	4.613.016	6.314.574
		-----	-----
	<u>Gæld i alt</u>	20.921.505	24.484.108
		-----	-----
	Passiver i alt	115.205.494	115.549.774
		=====	=====

5 **Pantsætninger og eventualforpligtelser**6 **Nærtstående parter**

1 - Ejendommens drift:

		<u>2017</u>
Ejendomsskatter	270.148	269.364
Renovation og skorstensfejninger	1.504	2.570
Forsikringer	53.383	54.450
Afskrivning	<u>209.751</u>	<u>209.751</u>
	534.786	536.135
	=====	=====

2 - Materielle anlægsaktiver:

		<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum:		
Saldo primo		44.603.041
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<u>Anskaffelsessum ultimo</u>		44.603.041 -----
Op- og nedskrivninger:		
Saldo primo		34.972.460
Årets op- og nedskrivninger		<u>209.751</u>
<u>Op- og nedskrivninger ultimo</u>		35.182.211 -----
Af- og nedskrivninger:		
Saldo primo		13.375.501
Årets af- og nedskrivninger		<u>209.751</u>
<u>Af- og nedskrivninger ultimo</u>		13.585.252 -----
Bogført værdi ultimo		66.200.000 =====

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 49.000.000, heraf udgør grundværdien kr. 12.537.300.

3 - Selskabsskat:

Der påhviler selskabet en udskudt skat på kr. 11.716.681 ved afhændelse af bygningerne til bogført værdi.

Årets reguleringer af udskudt skat udgør kr. 378.721.

Den skattepligtige indkomst er opgjort til kr. 1.921.209 før skattepligtige resultater fra de sambeskattede selskaber.

Beregnet skat af årets resultat	422.666
Regulering tidligere år	1.681
Regulering af udskudt skat	<u>378.721</u>
	803.068
	=====

4 - Egenkapital:

- består af en aktieklasse med 1 aktie à kr. 500.000.

Aktiekapital	500.000

Opskrivningshenlæggelser	24.458.791
Overført af årets resultat	<u>209.751</u>
	24.668.542

Overført fra tidligere år	54.768.915
Årets resultat	<u>2.629.851</u>
	57.398.766

Egenkapital i alt	82.567.308
	=====

5 - Pantsætninger og eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for prioritetsgæld har realkreditinstituttet pant i ejendommen.

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

6 - Nærtstående parter:

Danmarks Lærerforening ejer 100% af aktiekapitalen i A/S Hotel Frederiksdal.

Mellemregning med Danmarks Lærerforening renteberegnes med Lån & Spar Bank A/S gennemsnitlige pengemarkedsrente.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Andreasen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-424265542402

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-05-03 12:15:26Z

NEM ID 

Bo Holmsgaard

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-952939559941

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-05-03 14:52:13Z

NEM ID 

Jeanette Sjøberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-279727404424

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-05-05 16:02:58Z

NEM ID 

Gordon Ørskov Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-127397709992

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-05 19:59:59Z

NEM ID 

Dorte Lange

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-108636840474

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-05-06 06:46:30Z

NEM ID 

Anders Bondo Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-825296799057

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-05-09 10:37:04Z

NEM ID 

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32327249-RID:21688144

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-09 11:09:30Z

NEM ID 

Bo Holmsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-952939559941

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-05-11 21:44:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4LW0T-YC3CB-IXYXY-CNZD0-LE6LY-ZD0CE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>