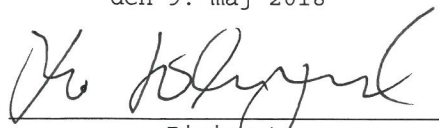


# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 9. maj 2018

  
\_\_\_\_\_  
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](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto: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 2017

---



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 2017 .....	7
Balance pr. 31. december 2017 .....	8-9
Noter .....	10-12

## LEDELSESPÅTEGNING

1.

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2017 for FS Design ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

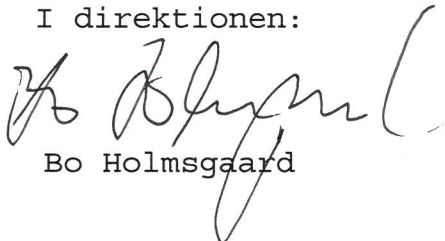
Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

København, den 9. maj 2018

I direktionen:



Bo Holmsgaard

I bestyrelsen:


Anders Bondo Christensen  
Bestyrelsesformand



Dorte Lange



Gordon Ørskov Madsen



Jeanette Sjøberg



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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 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 9. maj 2018

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 2017, skal direktionen og bestyrelsen udtale følgende:

Selskabets eneste aktivitet består af bortforpagtning af selskabets hotel.

I regnskabsåret 2017 har selskabet realiseret en nettoomsætning på kr. 4.150.000, hvilket har resulteret i et overskud på kr. 16.020.044 inkl. kursregulering af værdipapirer og værdiregulering af ejendommen.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 115.549.774, og en egenkapital på kr. 79.727.706.

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-skik.

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 2017

7.

Noter

2016

	Forpagtningsindtægter m.v. ....	4.150.000	4.150.000
1	Ejendommens drift .....	536.135	580.250
	Andre driftsudgifter .....	<u>49.373</u>	<u>33.151</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.564.492	3.536.599
	Op- og nedskrivninger .....	16.409.751	235.622
	Finansieringsposter, netto .....	<u>561.877</u>	<u>680.158</u>
	<b>Resultat før skat</b>	20.536.120	4.452.379
3	Skat .....	<u>4.516.076</u>	<u>634.884</u>
	<b>Årets resultat</b>	16.020.044	3.817.495
		=====	=====

Resultatdisponering:

	Overført til opskrivningshenlæggelser .	12.467.030	183.785
	Overført til næste år .....	<u>3.553.014</u>	<u>3.633.710</u>
		16.020.044	3.817.495
		-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

8.

Noter2016**Aktiver:**

2	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger .....	66.200.000	50.000.000
	Under udførelse .....	0	0
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	66.200.000	50.000.000
		-----	-----
	Omsætningsaktiver:		
	Mellemregning FS Design ApS .....	816.417	816.417
	Værdipapirer .....	36.678.213	36.527.625
	Periodisering .....	139.952	138.090
		37.634.582	37.482.132
		-----	-----
	Likvide beholdninger .....	11.715.192	10.183.697
		-----	-----
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	49.349.774	47.665.829
		-----	-----
	<b>Aktiver i alt</b>	115.549.774	97.665.829
		=====	=====

Noter2016**Passiver:**

4	Egenkapital:		
	Aktiekapital .....	500.000	500.000
	Opskrivningshenlæggelser .....	24.458.791	11.991.761
	Overførsel til næste år .....	<u>54.768.915</u>	<u>51.215.901</u>
	<u>Egenkapital i alt</u>	79.727.706	63.707.662
		-----	-----
	Hensættelser:		
3	Udskudt skat .....	<u>11.337.960</u>	<u>7.395.239</u>
	<u>Hensættelser i alt</u>	11.337.960	7.395.239
		-----	-----
	Langfristet gæld:		
	Lån i Danmarks Lærerforening, Særlig Fond .....	5.753.351	5.753.351
	Nordea Kredit .....	<u>12.416.183</u>	<u>14.264.516</u>
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	18.169.534	20.017.867
		-----	-----
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.842.816	1.835.160
	Andre kreditorer .....	31.200	31.200
	Mellemregning, Danmarks Lærerforening .....	3.865.204	4.077.903
	Skyldig selskabsskat .....	<u>575.354</u>	<u>600.798</u>
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	6.314.574	6.545.061
		-----	-----
	<u>Gæld i alt</u>	24.484.108	26.562.928
		-----	-----
	<b>Passiver i alt</b>	115.549.774	97.665.829
		=====	=====
5	<b>Pantsætninger og eventualforpligtelser</b>		
6	<b>Nærtstående parter</b>		

**1 - Ejendommens drift:**

		<u>2016</u>
Ejendomsskatter .....	269.364	275.632
Renovation og skorstensfejninger .....	2.570	1.323
Forsikringer .....	54.450	67.673
Afskrivning .....	<u>209.751</u>	<u>235.622</u>
	536.135	580.250
	=====	=====

**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 .....		18.562.709
Årets op- og nedskrivninger .....		<u>16.409.751</u>
<u>Op- og nedskrivninger ultimo</u>		34.972.460 -----
Af- og nedskrivninger:		
Saldo primo .....		13.165.750
Årets af- og nedskrivninger .....		<u>209.751</u>
<u>Af- og nedskrivninger ultimo</u>		13.375.501 -----
<b>Bogført værdi ultimo</b>		66.200.000 =====

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 49.000.000, heraf udgør grundværdien kr. 12.537.300.

**3 - Selskabsskat:**

Der påhviler selskabet en udskudt skat på kr. 11.337.960 ved afhændelse af bygningerne til bogført værdi.

Årets reguleringer af udskudt skat udgør kr. 3.942.721.

Den skattepligtige indkomst er opgjort til kr. 2.614.659 før skattepligtige resultater fra de sambeskattede selskaber.

Beregnet skat af årets resultat .....	575.225
Regulering tidligere år .....	-1.870
Regulering af udskudt skat .....	<u>3.942.721</u>
	4.516.076
	=====

**4 - Egenkapital:**

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

Aktiekapital .....	500.000
	-----
Opskrivningsshenlæggelser .....	11.991.761
Overført af årets resultat .....	<u>12.467.030</u>
	24.458.791
	-----
Overført fra tidligere år .....	51.215.901
Årets resultat .....	<u>3.553.014</u>
	54.768.915
	-----
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>79.727.706</b>
	=====

**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.