
Hotel Royal Århus A/S

Store Torv 4, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 70 44 70 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /6 2016

Steffen Ebdrup
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hotel Royal Århus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. juni 2016

Direktion

Jens Richard Pedersen
direktør

Bestyrelse

Steffen Ebdrup
formand

Jens Richard Pedersen

Niels-Erik Heede Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hotel Royal Århus A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hotel Royal Århus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 1. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Nielsson

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hotel Royal Århus A/S
Store Torv 4
8000 Aarhus C

Telefon: 86 12 00 11
Telefax: 86 19 37 30
E-mail: royal@hotelroyal.dk
Hjemmeside: www.hotelroyal.dk

CVR-nr.: 70 44 70 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Steffen Ebdrup, formand
Jens Richard Pedersen
Niels-Erik Heede Jensen

Direktion

Jens Richard Pedersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Advokat

Holst, advokater
Hans Broges Gade 2
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Nordea
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 9.451.602, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 69.546.989.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		16.769.879	16.791.906
Personaleomkostninger		-480.000	-480.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-1.842.659	-1.706.827
Resultat før finansielle poster		14.447.220	14.605.079
Finansielle indtægter	2	87.973	1.754
Finansielle omkostninger	3	-2.197.431	-2.077.359
Resultat før skat		12.337.762	12.529.474
Skat af årets resultat	4	-2.886.160	-3.013.196
Årets resultat		9.451.602	9.516.278

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	25.000.000
Overført resultat		9.451.602	-15.483.722
		9.451.602	9.516.278

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		128.184.029	129.860.313
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.188.000	34.375
Materielle anlægsaktiver	5	129.372.029	129.894.688
Andre tilgodehavender		20.619	19.494
Finansielle anlægsaktiver		20.619	19.494
Anlægsaktiver		129.392.648	129.914.182
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.811	16.153
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.829.081	103.823
Andre tilgodehavender		0	18.674
Periodeafgrænsningsposter		19.256	49.040
Tilgodehavender		1.876.148	187.690
Likvide beholdninger		11.956.564	24.669.390
Omsætningsaktiver		13.832.712	24.857.080
Aktiver		143.225.360	154.771.262

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		41.374.289	41.374.289
Overført resultat		26.172.700	16.721.098
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	25.000.000
Egenkapital	6	69.546.989	85.095.387
Hensættelse til udskudt skat		21.002.500	20.453.744
Hensatte forpligtelser		21.002.500	20.453.744
Gæld til realkreditinstitutter		41.477.075	44.134.284
Langfristede gældsforpligtelser	7	41.477.075	44.134.284
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.522.925	865.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.405	71.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.897.775	207.437
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.736
Selskabsskat		2.337.404	2.499.199
Anden gæld		1.323.380	1.333.367
Periodeafgrænsningsposter		27.907	99.739
Kortfristede gældsforpligtelser		11.198.796	5.087.847
Gældsforpligtelser		52.675.871	49.222.131
Passiver		143.225.360	154.771.262
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.842.659	1.706.827
	1.842.659	1.706.827
Bygninger	1.676.284	1.676.284
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	166.375	30.543
	1.842.659	1.706.827
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	83.598	1.754
Andre finansielle indtægter	4.375	0
	87.973	1.754
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	69.092	6.378
Andre finansielle omkostninger	2.128.339	2.070.981
	2.197.431	2.077.359
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.337.404	2.500.299
Årets udskudte skat	548.756	512.897
	2.886.160	3.013.196

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	109.339.809	9.521.617
Tilgang i årets løb	0	1.320.000
Afgang i årets løb	0	-8.479.002
Kostpris 31. december	109.339.809	2.362.615
Opskrivninger 1. januar	55.165.718	0
Opskrivninger 31. december	55.165.718	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	34.645.214	9.487.242
Årets afskrivninger	1.676.284	166.375
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-8.479.002
Ned- og afskrivninger 31. december	36.321.498	1.174.615
Regnskabsmæssig værdi 31. december	128.184.029	1.188.000
Afskrives over	100 år	3-7 år

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	2.000.000	41.374.289	16.721.098	25.000.000	85.095.387
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-25.000.000	-25.000.000
Årets resultat	0	0	9.451.602	0	9.451.602
Egenkapital 31. december	2.000.000	41.374.289	26.172.700	0	69.546.989

Selskabskapitalen består af 400 aktier à nominelt DKK 5.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	25.661.682	28.851.076
Mellem 1 og 5 år	15.815.393	15.283.208
Langfristet del	<u>41.477.075</u>	<u>44.134.284</u>
Inden for 1 år	<u>3.522.925</u>	<u>865.716</u>
	<u>45.000.000</u>	<u>45.000.000</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der udstedt skadesløsbrev stort DKK 151 mio. med sikkerhed i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev stort DKK 90 mio. med pant i selskabets ejendom.

Endvidere har selskabet givet transport i lejeaftale til sikkerhed for samme engagementer.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hotel Royal Århus A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte aktiver 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.

Regnskabspraksis

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	3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Varebeholdninger

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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