

Arnbjerg Pavillonen I/S

Øresundsvej 7
6715 Esbjerg N
CVR-nr. 29150370

Årsrapport 2016

Godkendt på interessentskabsmødet, den 03.03.2017

Dirigent

Navn: Erik Bank Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Arnbjerg Pavillonen I/S
Øresundsvej 7
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 29150370
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Erik Bank Lauridsen, formand, forretningsudvalg
Peter Christian Petersen, forretningsudvalg

Direktion

Peter Christian Petersen, daglig leder

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Forretningsudvalget og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Arnbjerg Pavillonen I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.02.2017

Direktion

Peter Christian Petersen
daglig leder

Bestyrelse

Erik Bank Lauridsen
formand, forretningsudvalg

Peter Christian Petersen
forretningsudvalg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Arnbjerg Pavillonen I/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arnbjerg Pavillonen I/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 28.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Leon Vad Laxy Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Interessentskabets formål er at bortforpagte Hotel Arnbjerg i Varde samt anden dermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Interessentskabet har opnået det forventede resultat.

Interessentskabets investeringsejendom (hotel) måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har medført en negativ værdiregulering på 142.309 kr. i regnskabsåret.

Investeringsejendommen er samlet værdiansat til 20,3 mio.kr. pr. 31.12.2016. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 8,5%.

Ledelsen forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.660.543	1.811.955
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(142.309)	40.798
Af- og nedskrivninger	1	<u>(62.647)</u>	<u>(62.647)</u>
Driftsresultat		1.455.587	1.790.106
Andre finansielle indtægter	2	19.894	7
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(310.796)</u>	<u>(386.659)</u>
Årets resultat		<u>1.164.685</u>	<u>1.403.454</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.164.685</u>	<u>1.403.454</u>
		<u>1.164.685</u>	<u>1.403.454</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		20.300.000	19.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.047	114.694
Materielle anlægsaktiver	4	<u>20.352.047</u>	<u>19.814.694</u>
Anlægsaktiver		<u>20.352.047</u>	<u>19.814.694</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.060.154	2.367.962
Tilgodehavender		<u>2.060.154</u>	<u>2.367.962</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.060.154</u>	<u>2.367.962</u>
Aktiver		<u>22.412.201</u>	<u>22.182.656</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		450.000	450.000
Overført overskud eller underskud		13.714.652	12.505.813
Egenkapital		14.164.652	12.955.813
Gæld til realkreditinstitutter		4.778.631	5.326.377
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.778.631	5.326.377
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	519.852	509.899
Bankgæld		1.750.286	1.906.799
Deposita		71.829	71.829
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	113.552
Anden gæld	6	1.126.951	1.298.387
Kortfristede gældsforpligtelser		3.468.918	3.900.466
Gældsforpligtelser		8.247.549	9.226.843
Passiver		22.412.201	22.182.656
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	450.000	12.505.813	12.955.813
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	44.154	44.154
Årets resultat	0	1.164.685	1.164.685
Egenkapital ultimo	450.000	13.714.652	14.164.652

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	62.647	62.647
	62.647	62.647
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	7
Valutakursreguleringer	19.894	0
	19.894	7
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	97.748	119.688
Valutakursreguleringer	0	38.111
Øvrige finansielle omkostninger	213.048	228.860
	310.796	386.659
	Investerings	Andre
	-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.724.943	3.625.563
Tilgange	742.309	0
Kostpris ultimo	13.467.252	3.625.563
Opskrivninger primo	6.975.057	0
Årets opskrivninger	(142.309)	0
Opskrivninger ultimo	6.832.748	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(3.510.869)
Årets afskrivninger	0	(62.647)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(3.573.516)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.300.000	52.047

Noter

Interessentskabets investeringsejendom er en hotel-/restaurationssejendom på 2.830 m² beliggende i Varde. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende uopsigelig lejeperiode på 5 år. Den årlige leje udgør 689 kr./m². Afkastkravet udgør 8,5 % pr. 31.12.2016 (8,5 % pr. 31.12.2015).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1,1 mio.kr. Ejendommen er værdiansat til 7.173 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	519.852	509.899	4.778.631	2.650.770
	519.852	509.899	4.778.631	2.650.770
			2016 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			168.337	226.088
Skyldige renter			11.506	13.085
Afledte finansielle instrumenter			909.777	953.930
Andre skyldige omkostninger			37.331	105.284
			1.126.951	1.298.387

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 910 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på interessentskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswappen har en hovedstol på 9.016 t.kr. og sikrer en fast rente på 3,865 % i restløbetiden på 10 år. Renteswappen er indgået med virksomhedens sædvanlige bankforbindelse.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20,3 mio.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Anvendt regnskabspraksis

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.