

## VRÅ SLOTSHOTEL APS

c/o Sophiendal ApS  
Låsbyvej 82, Veng  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 32267483

## Årsrapport for 2011/12

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-01-2013



---

Gorm Lokdam  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter.....	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-10-2011 - 30-09-2012 for VRÅ SLOTSHOTEL APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2011 - 30-09-2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10-01-2013

Direktion

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Lokdam".

Ann Vibeke Lokdam  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VRÅ SLOTSHOTEL APS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VRÅ SLOTSHOTEL APS for regnskabsåret 01-10-2011 - 30-09-2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30-09-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2011 - 30-09-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at vi har modificeret vor konklusion skal vi henvise til ledelsens redegørelse vedrørende usikkerheder vedrørende fortsat drift, hvori ledelsen redegør for de væsentligste forudsætninger for selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at vi har modificeret vor konklusion, skal vi henvise til ledelsens redegørelse vedrørende usikkerheder vedrørende indregning og måling, hvori ledelsen redegør for forudsætninger vedrørende værdiansættelse af selskabets grunde og bygninger.

Aalborg, den 10-01-2013

**ATTIRI Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**



Jesper Ovesen  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	VRÅ SLOTSHOTEL APS c/o Sophiendal ApS Låsbyvej 82, Veng 8660 Skanderborg
Telefon	96441020
E-mail	info@royalclassic.dk
Hjemmeside	www.royalclassic.dk
CVR-nr.	32267483
Stiftelsesdato	19-06-2009
Regnskabsår	01-10-2011 - 30-09-2012
<b>Direktion</b>	Ann Vibeke Lokdam, Direktør
<b>Revisor</b>	ATTIRI Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for VRÅ SLOTSHOTEL APS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførslers 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomsdrift og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger omvurderes periodisk dagsværdi på grundlag af en individuel vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

Nettoposkrivninger vedrørende ejendomme bindes under egenkapitalen og påvirker ikke resultatopgørelsen. Nettoposkrivninger af ejendomme opgøres efter hensættelse til udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2011/12	2010/11
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>923.795</b>	<b>604.768</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-126.482	-126.430
<b>Driftsresultat</b>		<b>797.313</b>	<b>478.338</b>
Finansielle indtægter		7.618	4.334
Finansielle omkostninger	1	-600.887	-682.757
<b>Resultat før skat</b>		<b>204.044</b>	<b>-200.085</b>
Skat af årets resultat		-57.632	50.171
<b>Årets resultat</b>		<b>146.412</b>	<b>-149.914</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		146.412	-149.914
		<b>146.412</b>	<b>-149.914</b>

## Balance 30. september 2012

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	21.672.000	13.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	800.000	900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.472.000</b>	<b>14.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.472.000</b>	<b>14.400.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		37.250	31.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.250</b>	<b>31.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.250</b>	<b>31.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.509.250</b>	<b>14.431.000</b>

## Balance 30. september 2012

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	5	6.717.157	568.133
Overført resultat	6	-617.909	-770.779
<b>Egenkapital</b>		<b>6.224.248</b>	<b>-77.646</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.173.758	73.126
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.173.758</b>	<b>73.126</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.572.551	7.558.534
Anden gæld		4.181.813	4.484.399
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>11.754.364</b>	<b>12.042.933</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		303.000	304.000
Gæld til banker		0	532.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.033.880	1.301.860
Anden gæld		0	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	197.085
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.356.880</b>	<b>2.392.587</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.111.244</b>	<b>14.435.520</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.509.250</b>	<b>14.431.000</b>
Virksomhedens formål	8		
Nærtstående parter	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Usikkerhed om going concern	11		
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

## Noter

	2011/12	2010/11
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	36.147	59.000
Andre finansielle omkostninger	564.740	623.757
	<b>600.887</b>	<b>682.757</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	12.768.720	12.768.720
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.768.720</b>	<b>12.768.720</b>
Opskrivninger primo	757.710	731.280
Årets opskrivninger	8.198.482	26.430
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.956.192</b>	<b>757.710</b>
Af- og nedskrivninger primo	-26.430	0
Årets afskrivninger	-26.482	-26.430
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-52.912</b>	<b>-26.430</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.672.000</b>	<b>13.500.000</b>
Nettoværdi af foretagne opskrivninger	8.153.884	756.917
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.000.000	1.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-100.000	0
Årets afskrivninger	-100.000	-100.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-200.000</b>	<b>-100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>800.000</b>	<b>900.000</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2011/12	2010/11
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	568.133	548.310
Årets tilgang	6.149.024	19.823
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.717.157</b>	<b>568.133</b>

## 6. Overført resultat

Saldo primo	-770.779	-620.864
Årets tilgang	152.870	-149.915
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-617.909</b>	<b>-770.779</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.572.551	0	5.543.000
Anden gæld	4.181.813	303.000	2.645.000
	<b>11.754.364</b>	<b>303.000</b>	<b>8.188.000</b>

## 8. Virksomhedens formål

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom til restaurations- og hoteldrift, samt aktiviteter efter direktionens bedste skøn.

## 9. Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse:

Sophiendal ApS  
Låsbyvej 82, Veng  
8660 Skanderborg

Følgende parter har bestemmende indflydelse i Vrå Slotshotel ApS:

Gorm Lokdam, Faaborg via kontrollerende indflydelse i Sophiendal ApS,  
Ann Vibeke Lokdam, Nibe er direktør og har kontrollerende indflydelse i Sophiendal ApS.

Der har i regnskabsåret været følgende transaktioner mellem selskabet og nærtstående parter:

- Selskabet udlejer erhvervslokaler uden moms til Hotelejerforeningen, Restrup Kærvej 10, 9240 Nibe,
- Selskabet udlejer erhvervslokaler uden moms til Kokkedal Drift ApS, Lundbakkevej 3, 9460 Brovst,
- Selskabet udlejer erhvervslokaler uden moms til Slotsrestaurant A.m.b.A., Restrup Kærvej 10, 9240 Nibe,

Selskabets mellemregning med tilknyttede virksomheder (Sophiendal ApS) forrentes med en af ledelsen fastsat rentesats.

Selskabet har forrentet og afdraget på anden langfristet gæld. Lånene er ydet af Gorm Lokdam og Ann Vibeke Lokdam og selskabet har stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve.

**Noter**

2011/12

2010/11

**10. Usikkerhed ved indregning og måling**

Grunde og bygninger er opskrevet til vurderet værdi, som er fastlagt med baggrund i en konkret vurdering foretaget af ledelsen.

Grunde og bygninger er indregnet til en vurderet værdi på kr. 21.672.000, som svarer til kr. 7.000 pr. kvm. Ejendommen består af 4,7 hektar jord og 210 kvm driftsbygninger og 2.671 kvm bolig/hotel.

Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelse af en vurderet værdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med et usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom.

Værdiansættelsen af grunde og bygninger har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

**11. Usikkerhed om going concern**

Selskabets egenkapital er negativ, hvilket kan henføres til tidligere års negative resultater, samt årlige afskrivninger på anlægsaktiver. Selskabets fortsatte drift er betinget af positivt cashflow, som skal genereres via optimering af ejendomsdriften og øgede aktiviteter.

Selskabets moderselskab har erklæret at ville træde tilbage for øvrige kreditorer og vil forsyne selskabet med de nødvendige likvide midler til at betale alle forfaldne kreditorer rettidigt i det kommende år.

Selskabets ledelsen har derfor valgt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

**12. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.EUR 1.016, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør t.kr. 21.672.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld på t.kr. 4.485 er udstedt ejerpante til Ann Vibeke Lokdam og Gorm Lokdam vedrørende matr.nr. Kf. Vrå Hdg. Ajstrup på t.kr. 4.788.