

SAUNTEHUS SLOTHOTEL APS

c/o Sophiendal ApS
Låsbyvej 82, Veng
8660 Skanderborg

CVR-nr. 19407799

Årsrapport for 2012/13

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23-12-2013



Gorm Lokdam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2012 - 30-09-2013 for SAUNTEHUS SLOTHOTEL 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2012 - 30-09-2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23-12-2013

Direktion



Gorm Lokdam
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SAUNTEHUS SLOTHOTEL APS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SAUNTEHUS SLOTHOTEL APS for regnskabsåret 01-10-2012 - 30-09-2013, 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. 30-09-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2012 - 30-09-2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har modificeret vor konklusion skal vi henlede opmærksomheden på ledelsens omtale af usikkerheder vedrørende indregning og måling, hvori ledelsen omtaler usikkerheder og forudsætninger vedrørende indregning og måling af grunde og bygninger.

Uden det har modificeret vor konklusion skal vi henlede opmærksomheden på ledelsens omtale af usikkerheder vedrørende selskabets evne til at fortsætte driften. Heri redegør selskabets ledelse for nødvendigheden af et positivt cashflow i det kommende år. Ligeledes redegør ledelsen for moderselskabets indestående for selskabets likvider i det kommende år.

Uden det har modificeret vor konklusion skal vi henlede opmærksomheden på ledelsens omtale af igangværende momstivster, hvori ledelsen redegør for usikkerheder vedrørende udfaldet af igangværende retssager vedrørende momsmæssig behandling af selskabets aktivitet.

Aalborg, den 23-12-2013

ATTIRI

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SAUNTEHUS SLOTSHOTEL APS c/o Sophiendal ApS Låsbyvej 82, Veng 8660 Skanderborg
Telefon	49750315
Telefax	49750080
E-mail	sauntehus@slotshotel.dk
Hjemmeside	www.slotshotel.dk
CVR-nr.	19407799
Stiftelsesdato	01-07-1996
Regnskabsår	01-10-2012 - 30-09-2013
Direktion	Gorm Lokdam, Direktør
Revisor	ATTIRI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Adelgade 116 8660 Skanderborg

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for SAUNTEHUS SLOTHOTEL APS for 2012/13 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 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.

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 salg, lokaler og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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%
Forbedringer bygninger	25-100 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Installationer	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 afskrivninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Nettoopskrivninger vedrørende ejendomme bindes under egenkapitalen og påvirker ikke resultatopgørelsen.

Nettoopskrivninger af ejendomme opgøres efter hensættelse til udskudt skat.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode 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 rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel 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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
Bruttofortjeneste/-tab		418.033	2.043.540
Personaleomkostninger	1	0	123.972
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-153.480	-57.901
Driftsresultat		264.553	2.109.611
Finansielle indtægter	2	0	2.228
Finansielle omkostninger	3	-179.701	-224.037
Resultat før skat		84.852	1.887.802
Skat af årets resultat		-20.727	-471.950
Årets resultat		64.125	1.415.852
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		64.125	1.415.852
		64.125	1.415.852

Balance 30. september 2013

Aktiver	Note	2013	2012
Grunde og bygninger	4	37.346.520	37.500.000
Materielle anlægsaktiver		37.346.520	37.500.000
Anlægsaktiver		37.346.520	37.500.000
Andre tilgodehavender		60.893	124.243
Periodeafgrænsningsposter		75.000	99.900
Tilgodehavender		135.893	224.143
Omsætningsaktiver		135.893	224.143
Aktiver		37.482.413	37.724.143

Balance 30. september 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	5	135.000	135.000
Reserve for opskrivninger	6	20.543.870	19.753.635
Overført resultat	7	-114.330	-178.455
Egenkapital		20.564.540	19.710.180
Hensættelser til udskudt skat		6.254.152	7.023.660
Hensatte forpligtelser		6.254.152	7.023.660
Gæld til realkreditinstitutter		4.998.008	5.369.902
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.998.008	5.369.902
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		360.000	350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.244.634	5.207.506
Anden gæld		34.454	62.895
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		26.625	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.665.713	5.620.401
Gældsforpligtelser		10.663.721	10.990.303
Passiver		37.482.413	37.724.143
Virksomhedens formål	9		
Ejerskab	10		
Nærtstående parter	11		
Usikkerhed ved indregning og måling	12		
Usikkerhed om going concern	13		
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

Noter

	2012/13	2011/12
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	-127.163
Omkostninger til social sikring	0	3.191
	<u>0</u>	<u>-123.972</u>
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	2.228
	<u>0</u>	<u>2.228</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	102.000	96.748
Andre finansielle omkostninger	77.701	127.289
	<u>179.701</u>	<u>224.037</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	14.198.295	14.198.295
Kostpris ultimo	<u>14.198.295</u>	<u>14.198.295</u>
Opskrivninger primo	26.338.179	16.780.278
Årets opskrivninger	0	9.557.901
Opskrivninger ultimo	<u>26.338.179</u>	<u>26.338.179</u>
Af- og nedskrivninger primo	-3.036.474	-2.978.573
Årets afskrivninger	-153.480	-57.901
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-3.189.954</u>	<u>-3.036.474</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>37.346.520</u>	<u>37.500.000</u>
Nettoværdi af foretagne opskrivninger	26.338.179	26.338.179

Noter

2012/13

2011/12

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	135.000	135.000
Saldo ultimo	135.000	135.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

6. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	19.753.635	12.585.209
Årets tilgang	0	7.168.426
Regulering ved ændret skatteprocent	790.235	0
Saldo ultimo	20.543.870	19.753.635

7. Overført resultat

Saldo primo	-178.455	-1.594.307
Årets tilgang	64.125	1.415.852
Saldo ultimo	-114.330	-178.455

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.998.008	360.000	3.200.000
	4.998.008	360.000	3.200.000

9. Virksomhedens formål

Virksomhedens hovedaktivitet har i regnskabsåret været udlejning af fast ejendom til hotel- og restaurationsdrift.

10. Ejerskab

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse:

Sophiendal ApS
 Låsbyvej 82, Veng
 8660 Skanderborg

Noter

2012/13

2011/12

11. Nærtstående parter

Følgende parter har bestemmende indflydelse på Sauntehus Slotshotel ApS

Gorm Lokdam, Faaborg - kontrollerende indflydelse i Sophiendal ApS

Ann Vibeke Lokdam, Nibe - kontrollerende indflydelse i Sophiendal ApS

Transaktioner mellem nærtstående parter og Sauntehus Slotshotel ApS:

Selskabet udlejer lokaler uden moms til Hotelejerforeningen, Restrup Kærvej 10, 9240 Nibe.

Selskabet har forrentet mellemregninger med Sophiendal ApS, Låsbyvej 82, Veng, 8660 Skanderborg

Mellemregninger er forrentet med 2% p.a.

12. 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. 37.346.520, som svarer til kr. 7.000 pr. kvm. Ejendommen består af 3,7 hektar jord, 190 kvm driftsbygninger og 4.800 kvm bolig/hotel.

Der er usikkerhed forbundet med foretagelse 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.

Noter

2012/13

2011/12

13. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift forudsætter et positivt cashflow, som ikke påvirkes af den foretagne vurdering af selskabets grunde og bygninger.

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

Med baggrund heri er det ledelsens vurdering, at selskabets fortsatte aktivitet er sikret og regnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

14. Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Der pågår sag vedrørende opgørelse af momsgrundlag for tidligere år, hvor SKAT har rejst spørgsmål om principperne for momsberegning og -opkrævning. Det af SKAT fastsatte forhøjelse er indbetalt og fratrukket egenkapitalen i tidligere regnskabsår.

Der er usikkerhed om sagernes udfald og beløbsmæssige omfang og derfor også den eventuelle indvirkning på selskabets finansielle stilling, men den bedste vurdering er, at såfremt sagen ikke vindes vil den ikke have væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling. Såfremt sagen vindes er det vurderingen, at selskabet vil realisere en ekstraordinær indtægt på ca. kr. 3 mio.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrørende sambeskatningen.

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, EUR 717.654, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør t.kr. 37.347.

Der er udstedt skadesløsbrev vedrørende matr.nr. 8 K Saunte By, Hornbæk på t.kr. 8.550. Skadesløsbrev er p.t. ikke stillet til sikkerhed.

16. Igangværende retstvister og sager vedrørende skat og moms

Der er i regnskabsåret 2010/11 foretaget regulering direkte via egenkapitalen, hvorved egenkapitalen er reduceret med kr. 2.932.440. Baggrunden herfor er en tvist mellem selskabet/kapitalejer og SKAT om momspligt i årene 1996 - 1999 og 2007 - 2010 samt rentetilskrivninger herpå. SKAT har pålagt henholdsvis selskabet og Gorm Lokdam at betale kr. 18,6 vedr. 1996 - 1999, hvoraf den del der vedrører selskabets omsætning er refunderet i tidligere regnskabsår. Forholdet er bestridt af Gorm Lokdam og selskabet, og er genstand for retssager.

Da beløbene er opkrævet og betalt og efter ledelsens vurdering retteligt udspringer af omsætning i selskabet, er beløbet reguleret via egenkapitalen primo 2010/11.

Forholdet forventes behandlet og afgjort ved 2. instans inden for 18 måneder.