

## SAUNTEHUS SLOTSHOTEL APS

c/o Sophiendal ApS  
Låsbyvej 82, Veng  
8660 Skanderborg

CVR No. 19407799

### Årsrapport for 2013/14

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/1 - 15



Gorm Lokdam  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	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 regnskabsåret 01-10-2013 - 30-09-2014 for SAUNTEHUS 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. 30-09-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2013 - 30-09-2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 18-01-2015

Direktion



Gorm Lokdam

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SAUNTEHUS SLOTSHOTEL APS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SAUNTEHUS SLOTSHOTEL APS for regnskabsåret 01-10-2013 - 30-09-2014, 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. 30-09-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2013 - 30-09-2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi 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 igangværende momstivster, hvori ledelsen rederfor for usikkerheder vedrørende udfaldet af igangværende retssager vedrørende moms-mæssig behandling af selskabets aktivitet.

Aalborg, den 18-01-2015

ATTIRI

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jesper Ovesen

Statsautoriseret revisor

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	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	01-10-2013 - 30-09-2014
<b>Direktion</b>	Gorm Lokdam, Direktør
<b>Revisor</b>	ATTIRI Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Adelgade 116 8660 Skanderborg

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for SAUNTEHUS SLOTSHOTEL APS for 2013/14 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	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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 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 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	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>548.085</b>	<b>418.033</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-153.480	-153.480
<b>Driftsresultat</b>		<b>394.605</b>	<b>264.553</b>
Finansielle omkostninger	1	-144.461	-179.701
<b>Resultat før skat</b>		<b>250.144</b>	<b>84.852</b>
Skat af årets resultat		-1.479	-20.727
<b>Årets resultat</b>		<b>248.665</b>	<b>64.125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		248.665	64.125
		<b>248.665</b>	<b>64.125</b>

## Balance 30. september 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	37.193.040	37.346.520
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>37.193.040</b>	<b>37.346.520</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.193.040</b>	<b>37.346.520</b>
Andre tilgodehavender		54.916	60.893
Periodeafgrænsningsposter		81.700	75.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>136.616</b>	<b>135.893</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>136.616</b>	<b>135.893</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.329.656</b>	<b>37.482.413</b>

## Balance 30. september 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	135.000	135.000
Reserve for opskrivninger	4	18.969.509	20.543.870
Overført resultat	5	1.708.696	-114.330
<b>Egenkapital</b>		<b>20.813.205</b>	<b>20.564.540</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.255.631	6.254.152
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.255.631</b>	<b>6.254.152</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.613.244	4.998.008
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.613.244</b>	<b>4.998.008</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		360.000	360.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.247.728	5.244.634
Anden gæld		25.000	34.454
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		14.848	26.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.647.576</b>	<b>5.665.713</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.260.820</b>	<b>10.663.721</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.329.656</b>	<b>37.482.413</b>
Virksomhedens formål	7		
Ejerskab	8		
Nærtstående parter	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

## Noter

	2013/14	2012/13
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	88.869	102.000
Andre finansielle omkostninger	55.592	77.701
	<b>144.461</b>	<b>179.701</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	14.198.295	14.198.295
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.198.295</b>	<b>14.198.295</b>
Opskrivninger primo	26.338.179	26.338.179
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>26.338.179</b>	<b>26.338.179</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.189.954	-3.036.474
Årets afskrivninger	-153.480	-153.480
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.343.434</b>	<b>-3.189.954</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.193.040</b>	<b>37.346.520</b>
Nettoværdi af foretagne opskrivninger	24.319.883	24.449.023

**Noter**

	2013/14	2012/13
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	135.000	135.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**4. Reserve for opskrivninger**

Saldo primo	20.543.870	19.753.635
Årets tilgang	-1.574.361	0
Regulering ved ændret skatteprocent	0	790.235
<b>Saldo ultimo</b>	<b>18.969.509</b>	<b>20.543.870</b>

**5. Overført resultat**

Saldo primo	-114.330	-178.455
Årets tilgang	1.823.026	64.125
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.708.696</b>	<b>-114.330</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.613.244	360.000	2.850.000
	<b>4.613.244</b>	<b>360.000</b>	<b>2.850.000</b>

**7. Virksomhedens formål**

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

**8. Ejerskab**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse:

Sophiendal ApS  
Låsbyvej 82, Veng  
8660 Skanderborg

**Noter**

2013/14

2012/13

**9. 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.

Selskabet Sophiendal ApS har overfor Sauntehus Slotshotel ApS afgivet en indeståelseserklæring, om at Sophiendal ApS vil bistå Sauntehus Slotshotel ApS med tilstrækkelig likvide midler til gennemførelse af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 2014/15.

**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. 37.193.040, 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.

**11. Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Der pågår sag vedrørende opgørelse af momsgrundlag for tidligere år, hvor SKAT har rejst spørgsmål om principperne for momsberedning 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.

## Noter

2013/14

2012/13

**12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.973, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør t.kr. 37.193

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.

**13. 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.