



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GOLF HOTEL LÆSØ A/S**

**PETER DANIELSVEJ 22, 9940 LÆSØ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. april 2018

---

**Bo Berglin**

**CVR-NR. 15 91 19 99**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Golf Hotel Læsø A/S Peter Danielsvej 22 9940 Læsø
	CVR-nr.: 15 91 19 99
	Stiftet: 1. maj 1992
	Hjemsted: Læsø
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Bestyrelse</b>	Björn Egervall Bo Berglin
<b>Direktion</b>	Bo Berglin
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Golf Hotel Læsø A/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Læsø, den 11. april 2018

Direktion:

---

Bo Berglin

Bestyrelse:

---

Björn Egervall

---

Bo Berglin

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Golf Hotel Læsø A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Golf Hotel Læsø A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 11. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at opføre og drive hotelvirksomhed og golfbaneanlæg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 6.171 tkr., hvilket ikke er tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende år igangsat investering af udvidelse af hotelkapaciteten ved opførelse af nye feriehuse. Herudover er der igangsat en renovering af eksisterende feriehuse. Opførelse af nye feriehuse, vil blive påbegyndt i takt med at der opnås tilladelser osv. hertil. Investeringen er igangsat for blandt andet at øge indtægtgrundlaget for hotellet, restauranten samt golfbanen mv.

Finansieringen af byggeriet er sket ved udstedelse af virksomhedsobligationer. Der er i året udstedt for 57.960.000 svenske kroner samt 12.560.000 norske kroner, som alle er solgt.

Udstedelsen af virksomhedsobligationerne har medført at selskabet har tiltrækkelig likviditet til det kommende års drift og investeringer.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reetableret via kapitalforhøjelser fra aktionærerne i det kommende regnskabsår, hvis likviditeten eller lignende måtte kræve det.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>35.670</b>	<b>421.001</b>
Personaleomkostninger.....	1	-912.474	-828.507
Af- og nedskrivninger.....		-470.979	-518.389
Andre driftsomkostninger.....		0	-1.975
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.347.783</b>	<b>-927.870</b>
Finansielle indtægter.....		14.584	0
Finansielle omkostninger.....		-4.837.429	-1.597.606
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-6.170.628</b>	<b>-2.525.476</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-6.170.628</b>	<b>-2.525.476</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-6.170.628	-2.525.476
<b>I ALT</b> .....		<b>-6.170.628</b>	<b>-2.525.476</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		9.006.219	9.383.679
Driftsmateriel og inventar.....		139.345	232.864
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling.....		7.600.045	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>16.745.609</b>	<b>9.616.543</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.745.609</b>	<b>9.616.543</b>
Tilgodehavende fra salg.....		0	112.000
Andre tilgodehavender.....		59.786	1.580
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>59.786</b>	<b>113.580</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>34.144.769</b>	<b>10</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>34.204.555</b>	<b>113.590</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>50.950.164</b>	<b>9.730.133</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiekapital.....		1.200.000	1.200.000
Overført overskud.....		-14.103.823	-7.933.195
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-12.903.823</b>	<b>-6.733.195</b>
Obligationslån.....		48.000.348	0
Banklån.....		0	5.666.134
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>48.000.348</b>	<b>5.666.134</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		578	288.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.566.867	7.716.685
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.158.711	1.027.735
Anden gæld.....		3.127.483	1.764.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>15.853.639</b>	<b>10.797.194</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>63.853.987</b>	<b>16.463.328</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>50.950.164</b>	<b>9.730.133</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		



## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Selskabet har oprettet deponeringskonto med 33.475 T.SEK som frigives i takt med byggeriet samt rentebetaling. Saldoen på kontoen udgør pr. statusdagen 25.929 T.SEK og er indregnet som likvider i selskabets årsregnskab.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 10.000 tkr. med pant i matr.nr. 60 a Byrum by, Byrum og matr. nr. 234 b, Byrum by, Byrum, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 16.606 tkr. Ejerpantebrevene er i selskabets egen beholdning.

**Usikkerhed ved going concern**

7

Selskabet er afhængig af fortsat understøttelse fra hovedaktionæren, for i fremtiden at servicere det nødvendige likviditetstræk. Det er ledelsens forventning, at hovedaktionæren, i lighed med tidligere år, vil støtte op omkring driften og tilføre den nødvendige likviditet. Hovedaktionæren anser hotellet og omkringliggende jord som et investeringsobjekt, hvorfor det forventes, at den nødvendige likviditet vil blive tilført. Dog er der usikkerhed om, at hovedaktionæren kan fremskaffe den nødvendige finansiering til at understøtte den løbende drift det kommende år.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Golf Hotel Læsø A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Årets skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-40 år	0 %
Driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes 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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.