

## **Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S**

Hans Tausens Alle 2  
8800 Viborg  
CVR-nr. 16218685

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Godballe Børjesson

# Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017	8
Koncernens balance pr. 31.12.2017	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017	12
Koncernens noter	13
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017	16
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017	17
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017	19
Modervirksomhedens noter	20
Anvendt regnskabspraksis	22

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S  
Hans Tausens Alle 2  
8800 Viborg

CVR-nr.: 16218685  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 86610222  
Telefax: 86613171  
Hjemmeside: [www.golfhotelviborg.dk](http://www.golfhotelviborg.dk)  
E-mail: [reception@golfhotelviborg.dk](mailto:reception@golfhotelviborg.dk)

### **Bestyrelse**

Jan Godballe Børjesson  
Karl Ludwig Marchl  
Erik Kløve

### **Direktion**

Karl Ludwig Marchl

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldboden 3, 1. C.  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22.05.2018

### Direktion

Karl Ludwig Marchl

### Bestyrelse

Jan Godballe Børjesson

Karl Ludwig Marchl

Erik Kløve

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 22.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

Allan Søborg Olsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10822

## Ledelsesberetning

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	23.570	23.779	23.868	22.902	23.158
Driftsresultat	4.803	5.288	6.196	5.353	5.518
Resultat af finansielle poster	1.367	448	(317)	825	(71)
Årets resultat	4.815	4.476	4.305	4.855	4.836
Samlede aktiver	89.462	88.267	88.402	88.454	83.813
Investeringer i materielle anlægsaktiver	990	588	16	6.684	899
Egenkapital inkl. minoriteter	42.416	38.176	35.465	31.682	28.875
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	53.433	54.199	56.497	56.761	54.960
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	9,0	9,8	11,0	9,4	10,0
Egenkapitalens forrentning (%)	11,9	12,2	12,8	16,0	17,7
Soliditetsgrad (%)	47,4	43,3	40,1	35,8	34,5

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital inkl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

EBITA (Earnings Before Interest, Tax and Amortisation) er defineret som driftsresultat tillagt årets af- og nedskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtelser og langfristede, driftsmæssige forpligtelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet består i drift af hotel- og konferencevirksomhed.

Moderselskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering, udlejning og forpagtningsvirksomhed og hermed beslægtet aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 4.815 t.kr. mod 4.476 t.kr. sidste år.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat for 2017 er i overensstemmelse med det forventede.

### Forventet udvikling

For det kommende år forventes et positivt resultat på niveau med 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Koncernens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>23.569.556</b>	<b>23.779.421</b>
Personaleomkostninger	1	(16.749.206)	(16.454.966)
Af- og nedskrivninger		(2.016.994)	(2.036.933)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.803.356</b>	<b>5.287.522</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		16.466	1.674
Andre finansielle indtægter	2	2.055.617	1.205.875
Andre finansielle omkostninger		(704.772)	(759.317)
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.170.667</b>	<b>5.735.754</b>
Skat af årets resultat	3	(1.355.348)	(1.259.808)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.815.319</b>	<b>4.475.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		750.000	700.000
Overført resultat		4.065.319	3.775.946
		<b>4.815.319</b>	<b>4.475.946</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		51.213.439	51.611.024
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.064.107	4.693.682
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>55.277.546</b>	<b>56.304.706</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		161.547	145.081
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>161.547</b>	<b>145.081</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.439.093</b>	<b>56.449.787</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		609.916	588.651
<b>Varebeholdninger</b>		<b>609.916</b>	<b>588.651</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.449.169	1.460.421
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.123	0
Andre tilgodehavender		287.730	260.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.761.022</b>	<b>1.720.621</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.322.326	26.334.740
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>28.322.326</b>	<b>26.334.740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.329.457</b>	<b>3.172.701</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.022.721</b>	<b>31.816.713</b>
<b>Aktiver</b>		<b>89.461.814</b>	<b>88.266.500</b>

## Koncernens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		41.166.146	36.976.247
Forslag til udbytte for regnskabsåret		750.000	700.000
<b>Egenkapital</b>		<b>42.416.146</b>	<b>38.176.247</b>
Udskudt skat		5.843.300	5.756.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.843.300</b>	<b>5.756.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.879.869	36.028.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>32.879.869</b>	<b>36.028.180</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.140.755	3.090.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.600.048	1.447.180
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	343.368
Anden gæld		3.581.696	3.424.690
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.322.499</b>	<b>8.306.073</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.202.368</b>	<b>44.334.253</b>
<b>Passiver</b>		<b>89.461.814</b>	<b>88.266.500</b>
Finansielle instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Dattervirksomheder	11		

**Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	36.976.247	700.000	38.176.247
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(700.000)	(700.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	159.718	0	159.718
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(35.138)	0	(35.138)
Årets resultat	0	4.065.319	750.000	4.815.319
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>41.166.146</b>	<b>750.000</b>	<b>42.416.146</b>

## Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Driftsresultat		4.803.356	5.287.522
Af- og nedskrivninger		2.016.994	2.036.933
Ændringer i arbejdskapital	6	(567.951)	(91.708)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>6.252.399</b>	<b>7.232.747</b>
Modtagne finansielle indtægter		2.055.617	1.205.875
Betalte finansielle omkostninger		(704.772)	(759.317)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(1.303.186)	(1.199.642)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>6.300.058</b>	<b>6.479.663</b>
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(989.834)	(588.484)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(989.834)</b>	<b>(588.484)</b>
Afdrag på lån mv.		(3.098.391)	(3.072.337)
Udbetalt udbytte		(700.000)	(1.700.000)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering	7	(367.491)	158.854
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(4.165.882)</b>	<b>(4.613.483)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>1.144.342</b>	<b>1.277.696</b>
Likvider primo		29.507.441	28.229.745
<b>Likvider ultimo</b>		<b>30.651.783</b>	<b>29.507.441</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.329.457	3.172.701
Værdipapirer		28.322.326	26.334.740
<b>Likvider ultimo</b>		<b>30.651.783</b>	<b>29.507.441</b>

## Koncernens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	15.271.830	15.090.564
Pensioner	924.848	835.527
Andre omkostninger til social sikring	552.528	528.875
	<b>16.749.206</b>	<b>16.454.966</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>42</b>	<b>41</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.555	15.828
Renteindtægter i øvrigt	3.854	2.820
Dagsværdireguleringer	1.922.464	1.069.421
Øvrige finansielle indtægter	106.744	117.806
	<b>2.055.617</b>	<b>1.205.875</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.303.186	1.217.908
Ændring af udskudt skat	52.162	41.900
	<b>1.355.348</b>	<b>1.259.808</b>
	<b>Grunde og bygninger</b> <b>kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> <b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	78.696.897	31.030.440
Tilgange	640.392	349.442
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>79.337.289</b>	<b>31.379.882</b>
Af- og nedskrivninger primo	(27.085.873)	(26.336.758)
Årets afskrivninger	(1.037.977)	(979.017)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(28.123.850)</b>	<b>(27.315.775)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>51.213.439</b>	<b>4.064.107</b>

## Koncernens noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.140.755	3.090.835	32.879.869	20.520.707
	<b>3.140.755</b>	<b>3.090.835</b>	<b>32.879.869</b>	<b>20.520.707</b>
			<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>6. Ændring i arbejdskapital</b>				
Ændring i varebeholdninger			(21.265)	98.765
Ændring i tilgodehavender			(1.016.278)	(131.846)
Ændring i leverandørgæld mv.			469.592	(58.627)
			<b>(567.951)</b>	<b>(91.708)</b>

### 7. Andre pengestrømme vedrørende finansiering

Andre pengestrømme vedrørende finansiering vedrører afdrag/låneoptagelse på mellemværende med tilknyttede virksomheder.

### 8. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 549 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på koncernens variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen sikrer en fast rente på 1,84 % og løber frem til 2022.

### 9. Eventualforpligtelser

Koncernen indgår i en dansk sambeskatning med Marchl Holding ApS som administrationselskab. Koncernen hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



## Koncernens noter

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 42.200 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.213.439 kr. pr. 31.12.2017 mod 51.611.024 kr pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadeløsbrev nom. 4.002 t.kr. i lejerettigheder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte driftsmidler udgør 3.919.014 kr. pr. 31.12.2016 mod 4.511.992 pr. 31.12.2016

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
<b>11. Dattervirk- somheder</b>		
Driftsselskabet Golf Hotel Viborg A/S	Viborg	100,0

## Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.070.422</b>	<b>7.350.124</b>
Personaleomkostninger	1	(965.404)	(753.580)
Af- og nedskrivninger		(1.980.397)	(1.985.296)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.124.621</b>	<b>4.611.248</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		754.389	807.132
Andre finansielle indtægter	2	1.850.168	1.032.516
Andre finansielle omkostninger	3	(771.016)	(944.229)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.958.162</b>	<b>5.506.667</b>
Skat af årets resultat	4	(1.142.843)	(1.030.721)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.815.319</b>	<b>4.475.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		750.000	700.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(1.245.611)	(4.592.868)
Overført resultat		5.310.930	8.368.814
		<b>4.815.319</b>	<b>4.475.946</b>

**Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Grunde og bygninger		51.213.439	51.611.024
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.919.014	4.511.992
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>55.132.453</b>	<b>56.123.016</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.799.232	6.044.843
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>4.799.232</b>	<b>6.044.843</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>59.931.685</b>	<b>62.167.859</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		908.800	317.731
<b>Tilgodehavender</b>		<b>908.800</b>	<b>317.731</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.992.121	23.219.270
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>24.992.121</b>	<b>23.219.270</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.055.360</b>	<b>1.453.553</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.956.281</b>	<b>24.990.554</b>
<b>Aktiver</b>		<b>86.887.966</b>	<b>87.158.413</b>

## Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.284.132	5.529.743
Overført overskud eller underskud		36.882.014	31.446.504
Forslag til udbytte for regnskabsåret		750.000	700.000
<b>Egenkapital</b>		<b>42.416.146</b>	<b>38.176.247</b>
Udskudt skat		5.834.000	5.747.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.834.000</b>	<b>5.747.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.879.869	36.028.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>32.879.869</b>	<b>36.028.180</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	3.140.755	3.090.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser		243.440	262.890
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.210.672	2.617.307
Anden gæld		1.163.084	1.235.954
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.757.951</b>	<b>7.206.986</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>38.637.820</b>	<b>43.235.166</b>
<b>Passiver</b>		<b>86.887.966</b>	<b>87.158.413</b>
Finansielle instrumenter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	5.529.743	31.446.504	700.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(700.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	159.718	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(35.138)	0
Årets resultat	0	(1.245.611)	5.310.930	750.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>4.284.132</b>	<b>36.882.014</b>	<b>750.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				38.176.247
Udbetalt ordinært udbytte				(700.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				159.718
Skat af egenkapitalbevægelser				(35.138)
Årets resultat				4.815.319
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>42.416.146</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	938.252	731.607
Pensioner	23.940	18.765
Andre omkostninger til social sikring	3.212	3.208
	<b>965.404</b>	<b>753.580</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	55.610	37.514
Dagsværdireguleringer	1.792.998	993.442
Øvrige finansielle indtægter	1.560	1.560
	<b>1.850.168</b>	<b>1.032.516</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	93.365	205.586
Renteomkostninger i øvrigt	676.058	733.990
Øvrige finansielle omkostninger	1.593	4.653
	<b>771.016</b>	<b>944.229</b>
	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.090.981	989.421
Ændring af udskudt skat	51.862	41.300
	<b>1.142.843</b>	<b>1.030.721</b>

## Modervirksomhedens noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	78.696.897	30.151.161
Tilgange	640.392	349.442
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>79.337.289</b>	<b>30.500.603</b>
Af- og nedskrivninger primo	(27.085.873)	(25.639.169)
Årets afskrivninger	(1.037.977)	(942.420)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(28.123.850)</b>	<b>(26.581.589)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>51.213.439</b>	<b>3.919.014</b>
		<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		515.100
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>515.100</b>
Opskrivninger primo		5.529.743
Andel af årets resultat		754.389
Udbytte		(2.000.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>4.284.132</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>4.799.232</b>

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.140.755	3.090.835	32.879.869	20.520.707
	<b>3.140.755</b>	<b>3.090.835</b>	<b>32.879.869</b>	<b>20.520.707</b>

## Modervirksomhedens noter

### 8. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 549 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen sikrer en fast rente på 1,84 % og løber frem til 2022.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Marchl Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 42.200 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.213.439 kr. pr. 31.12.2017 mod 51.611.024 kr. pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadeløsbrev nom. 4.002 t.kr. i lejerettigheder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte driftsmidler udgør 3.919.014 kr. pr. 31.12.2017 mod 4.511.992 pr. 31.12.2016

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskaber er der afgivet selvskyldnerkauktion med maksimum på 500 t.kr.

Bankgælden i datterselskabet udgør 0 kr. pr. 31.12.2017 (0 kr. pr. 31.12.2016)



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Koncernregnskabet og 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.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

### Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### 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 fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

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

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### 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.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens bygninger i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

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

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

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

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:

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i modervirksomhedens regnskab til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### 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.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle anlægsaktiver samt køb, forbedring og salg mv. af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

## Anvendt regnskabspraksis

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.