



## Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S

Hans Tausens Alle 2  
8800 Viborg  
CVR-nr. 16218685

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.04.2024

---

**Erik Steen Sophus Falck**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2023                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2023                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2023              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S

Hans Tausens Alle 2

8800 Viborg

CVR-nr.: 16218685

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Erik Steen Sophus Falck, formand

Dorte Brandt

John Eigil Olsdorf

## Direktion

John Eigil Olsdorf, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 14.03.2024

## Direktion

**John Eigil Olsdorf**  
direktør

## Bestyrelse

**Erik Steen Sophus Falck**  
formand

**Dorte Brandt**

**John Eigil Olsdorf**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Golf Hotel Viborg A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 14.03.2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje hotelejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          | 1    | <b>3.760.717</b> | <b>4.280.888</b> |
| Af- og nedskrivninger                  |      | (236.103)        | (236.101)        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>3.524.614</b> | <b>4.044.787</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 2    | 187.029          | 136.635          |
| Andre finansielle omkostninger         | 3    | (1.375.630)      | (999.897)        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>2.336.013</b> | <b>3.181.525</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | (513.923)        | (699.936)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>1.822.090</b> | <b>2.481.589</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | 1.822.090        | 2.481.589        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>1.822.090</b> | <b>2.481.589</b> |

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 53.169.272        | 53.169.272        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 2.321.677         | 2.557.780         |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 4    | <b>55.490.949</b> | <b>55.727.052</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>55.490.949</b> | <b>55.727.052</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 21.314.616        | 16.408.946        |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>21.314.616</b> | <b>16.408.946</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>11.254</b>     | <b>5.332</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>21.325.870</b> | <b>16.414.278</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>76.816.819</b> | <b>72.141.330</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 500.000           | 500.000           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 12.011.627        | 10.189.537        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>12.511.627</b> | <b>10.689.537</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 6.217.103         | 6.207.651         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>6.217.103</b>  | <b>6.207.651</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 43.027.380        | 43.996.583        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 5    | <b>43.027.380</b> | <b>43.996.583</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5    | 1.161.024         | 1.214.507         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 20.000            | 20.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 12.823.988        | 8.732.566         |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 504.471           | 693.581           |
| Anden gæld                                    |      | 551.226           | 586.905           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>15.060.709</b> | <b>11.247.559</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>58.088.089</b> | <b>55.244.142</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>76.816.819</b> | <b>72.141.330</b> |
| Personaleforhold                              | 6    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 7    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 8    |                   |                   |
| Koncernforhold                                | 9    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                        | 10.189.537                                     | 10.689.537        |
| Årets resultat            | 0                              | 1.822.090                                      | 1.822.090         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                 | <b>12.011.627</b>                              | <b>12.511.627</b> |

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

I bruttofortjenesten indgår der for 2023 andre driftsindtægter 0 t.kr. (For 2022 204 t.kr.)

## 2 Andre finansielle indtægter

|  | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 187.024        | 136.635        |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 5              | 0              |
|  | <b>187.029</b> | <b>136.635</b> |

## 3 Andre finansielle omkostninger

|   | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.    |
|---|------------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 103.123          | 66.323         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 1.270.383        | 931.889        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 2.124            | 1.685          |
|   | <b>1.375.630</b> | <b>999.897</b> |

## 4 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 82.175.123                    | 29.690.778   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>82.175.123</b>             | <b>29.690.778</b>                                    |
| Af- og nedskrivninger primo         | (29.005.851)                  | (27.132.998)   |
| Årets afskrivninger                 | 0                             | (236.103)  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(29.005.851)</b>           | <b>(27.369.101)</b>                                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>53.169.272</b>             | <b>2.321.677</b>                                     |

## 5 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2023<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.161.024   | 1.214.507   | 43.027.380                                    | 37.991.285                            |
|                                | <b>1.161.024</b>                                  | <b>1.214.507</b>                                  | <b>43.027.380</b>                             | <b>37.991.285</b>                     |

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Danske Hoteller A/S administrationsselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld og prioritetsgæld er der deponeret ejerpantebreve og realkreditpantebreve nom. 81.100 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 53.169 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har stillet sikkerhed for tilknyttet virksomheds bankgæld ved sikring af ejerpantebrev i ejendomme på nom. 2.000 t.kr.

Bankgælden i den tilknyttede virksomhed udgør 4.474 t.kr. pr. 31.12.2023

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Danske Hoteller A/S, Frederiksberg

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

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.

## Offentlige tilskud

Offentlige tilskud indregnes i takt med de omkostninger der opnås tilskud til afholdes, samt det er sandsynligt, at de betingelser, der er knyttet til tilskuddet, vil blive opfyldt. Tilskud indregnes som indtægt i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

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

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder offentlige tilskud.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisor.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   | <b>Brugstid</b> |
|---|-----------------|
| Bygninger                               | 50 år           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 15 år           |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



**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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.