

**SANDEN BJERGGAARD  
HOTEL OG  
KURSUSCENTER A/S**  
Slettestrandvej 88  
9690 Fjerritslev  
CVR-nr. 17444131

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2018

**Dirigent**

---

Navn: Erik Braad

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

SANDEN BJERGGAARD HOTEL OG KURSUSCENTER A/S  
Slettestrandvej 88  
9690 Fjerritslev

CVR-nr.: 17444131

Hjemsted: Jammerbugt

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

John Allan Olsson, formand  
Mette Hahn-Pedersen  
Aase Møgelvang Bang  
Per Cæsar Torp  
Carsten Bech Christensen  
Mogens Nørgård

### Direktion

Søren Kristian Grøn, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jernbanegade 21  
Postboks 49  
9670 Løgstør

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for SANDEN BJERGGAARD HOTEL OG KURSUSCENTER 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter 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.

Slettestrand, den 06.04.2018

### Direktion

Søren Kristian Grøn  
direktør

### Bestyrelse

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SANDEN BJERGGAARD HOTEL OG KURSUSCENTER A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SANDEN BJERGGAARD HOTEL OG KURSUSCENTER A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. En udvidelse af selskabets kreditfaciliteter er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores 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 afkræftende konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

Løgstør, den 06.04.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10812

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive Sanden Bjerggaard som hotel-, restaurant- og kursusvirksomhed. Virksomheden har to hovedformål, udvikling af kursusaktiviteter samt at tilbyde optimale rammer for afvikling af kurser, møder, ferier og fester, der tilgodeser gæsternes efterspørgsel efter det unikke.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Til bedømmelse af selskabets resultat for perioden 1. januar til 31. december 2017 og af den økonomiske stilling pr. 31. december 2017, henvises til efterfølgende resultatopgørelse og balance samt noter.

Årets resultat viser et underskud på 393 t.kr. Resultatet anses som meget utilfredsstillende.

Balancen udviser pr. 31. december 2017 en samlet egenkapital på -466 t.kr.

Selskabet har således tabt mere end 50 % af aktiekapitalen. Selskabets ledelse er opmærksomme på reglerne i selskabslovgivningen omkring kapitaltab

Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, samt at selskabets indtjening forbedres. Selskabets ledelse vurderer, at udsigterne for en rentabel indtjening på hoteldrift er usikre, hvorfor man har valgt, at udbyde ejendommen til salg. På baggrund af den salgsvurdering, som der er sat på ejendommen, vurderes den i regnskabet indregnede værdi af selskabets anlægsaktiver som værende forsigtig. Selskabets ledelse har ved regnskabsaflæggelsen vurderet, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed indtil ejendommen er afhændet. Det er endvidere ledelsens vurdering, at salgsprovenu vil kunne dække selskabets forpligtelser. Regnskabet for 2017 er på den baggrund aflagt efter going concern.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.516.670</b>	<b>2.847.456</b>
Personaleomkostninger	2	(2.405.902)	(2.825.795)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(192.427)</u>	<u>(211.217)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(81.659)</b>	<b>(189.556)</b>
Andre finansielle indtægter		1.093	3.794
Andre finansielle omkostninger		<u>(312.225)</u>	<u>(421.248)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(392.791)</b>	<b>(607.010)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>(130.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(392.791)</u></b>	<b><u>(737.010)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(392.791)</u>	<u>(737.010)</u>
		<b><u>(392.791)</u></b>	<b><u>(737.010)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.962.089	7.099.489
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		250.064	246.796
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>7.212.153</u></b>	<b><u>7.346.285</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>7.212.153</u></b>	<b><u>7.346.285</u></b>
Råvarer og hjælpematerialer		126.076	130.974
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>126.076</u></b>	<b><u>130.974</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		160.083	86.937
Andre tilgodehavender		269.072	182.744
Periodeafgrænsningsposter		129.360	216.502
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>558.515</u></b>	<b><u>486.183</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>29.483</u></b>	<b><u>23.106</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>714.074</u></b>	<b><u>640.263</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>7.926.227</u></b>	<b><u>7.986.548</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.578.000	1.578.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.043.814)</u>	<u>(1.651.023)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(465.814)</u></b>	<b><u>(73.023)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.929.046	3.081.349
Bankgæld		2.389.348	2.512.873
Finansielle leasingforpligtelser		386.342	370.301
Anden gæld		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>5.804.736</u></b>	<b><u>6.064.523</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	322.629	261.155
Bankgæld		1.279.127	354.043
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		33.500	33.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder		131.024	494.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser		269.451	162.922
Anden gæld		<u>551.574</u>	<u>689.419</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.587.305</u></b>	<b><u>1.995.048</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.392.041</u></b>	<b><u>8.059.571</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>7.926.227</u></b>	<b><u>7.986.548</u></b>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.578.000	(1.651.023)	(73.023)
Årets resultat	0	(392.791)	(392.791)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.578.000</b>	<b>(2.043.814)</b>	<b>(465.814)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Det er en forudsætning for fortsat drift, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides, samt at selskabets indtjening forbedres. Selskabets ledelse vurderer, at udsigterne for en rentabel indtjening på hoteldrift er usikre, hvorfor man har valgt, at udbyde ejendommen til salg. På baggrund af den salgs-vurdering, som der er sat på ejendommen, vurderes den i regnskabet indregnede værdi af selskabets anlægsaktiver som værende forsigtig. Selskabets ledelse har ved regnskabsafslæggelsen vurderet, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed indtil ejendommen er afhændet. Det er endvidere ledelsens vurdering, at salgsprovenu vil kunne dække selskabets forpligtelser. Regnskabet for 2017 er på den baggrund aflagt efter going concern.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	2.051.678	2.537.782
Pensioner	270.800	195.893
Andre omkostninger til social sikring	63.547	58.049
Andre personaleomkostninger	19.877	34.071
	<b>2.405.902</b>	<b>2.825.795</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>9</b>	<b>8</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	192.427	211.217
	<b>192.427</b>	<b>211.217</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	0	130.000
	<b>0</b>	<b>130.000</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	8.565.198	2.853.107
Tilgange	<u>0</u>	<u>58.295</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.565.198</u></b>	<b><u>2.911.402</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.465.709)	(2.606.311)
Årets afskrivninger	<u>(137.400)</u>	<u>(55.027)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(1.603.109)</u></b>	<b><u>(2.661.338)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.962.089</u></b>	<b><u>250.064</u></b>
Ikke ejede aktiver	<u>-</u>	<b><u>115.964</u></b>

	<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>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	166.252	164.869	2.929.046	2.300.665
Bankgæld	114.123	62.487	2.389.348	1.840.106
Finansielle leasingforpligtelser	42.254	33.799	386.342	204.768
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>100.000</u>	<u>N/A</u>
	<b><u>322.629</u></b>	<b><u>261.155</u></b>	<b><u>5.804.736</u></b>	<b><u>4.345.539</u></b>

### 7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb udgør pr. 31.12.2017 178 t.kr. mod 231 t.kr. pr. 31.12.2016.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.400 t.kr. i ejendomme, samt skadesløsbrev – virksomhedspant nom. 300 t.kr. med sikkerhed i goodwill, og øvrige immaterielle aktiver, driftsmateriel, varebeholdninger og tilgodehavender fra salg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.962 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte driftsmidler udgør 134 t.kr., varelager 126 t.kr. og tilgodehavender 160 t.kr.

Visse driftsmidler samt andre anlæg mv. er finansieret ved finansiel leasing. Den regnskabsmæssige værdi af finansielt leasede aktiver udgør 116 t.kr.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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 dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### 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.

#### 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.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

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

Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år
Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.	

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvis 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.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Finansielle leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiel omkostning.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.