

---

# ***Bygholm Parkhotel, Horsens K/S***

Bispensgade 9, 1., 9000 Aalborg

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 24 25 52 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/6 2017

Sven Wagner Pedersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Bygholm Parkhotel, Horsens K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. juni 2017

## Direktion

Swap XII ApS  
Sven Wagner Pedersen

## Bestyrelse

Sven Wagner Pedersen  
formand

Trine Wagner

Birgitte Calum Malloy

Henrik Calum

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Bygholm Parkhotel, Horsens K/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bygholm Parkhotel, Horsens K/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 28. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Søren Korgaard-Møllerup  
statsautoriseret revisor

Christian Haaning  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bygholm Parkhotel, Horsens K/S  
Bispensgade 9, 1.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 24 25 52 55  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Regnskabsår: 19. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aalborg

### Bestyrelse

Sven Wagner Pedersen, formand  
Trine Wagner  
Birgitte Calum Malloy  
Henrik Calum

### Direktion

Swap XII ApS  
Sven Wagner Pedersen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
9000 Aalborg

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S  
Skelagervej 15  
9000 Aalborg

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Forpagtnings- og lejeindtægter</b>		<b>7.744.344</b>	<b>7.624.628</b>
Andre eksterne omkostninger		-728.105	-1.068.780
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.016.239</b>	<b>6.555.848</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	0	-875.280
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.016.239</b>	<b>5.680.568</b>
Finansielle omkostninger		-532.540	-573.975
<b>Årets resultat</b>		<b>6.483.699</b>	<b>5.106.593</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udlodning	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	2.483.699	1.106.593
	<b>6.483.699</b>	<b>5.106.593</b>



## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		31.657.157	31.657.157
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>31.657.157</b>	<b>31.657.157</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.657.157</b>	<b>31.657.157</b>
Periodeafgrænsningsposter		77.535	91.348
<b>Tilgodehavender</b>		<b>77.535</b>	<b>91.348</b>
Likvide beholdninger		1.493.738	590.198
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.571.273</b>	<b>681.546</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.228.430</b>	<b>32.338.703</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Stamkapital, indbetalt		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		5.647.553	3.163.854
Foreslået udlodning for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>11.647.553</b>	<b>9.163.854</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.645.925	16.298.740
Anden gæld		2.500.000	2.500.000
<b>Langfristet gæld</b>	4	<b>17.145.925</b>	<b>18.798.740</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.652.815	1.620.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.842	211.029
Anden gæld	4	1.503.295	1.294.912
Periodeafgrænsningsposter		1.250.000	1.250.000
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>4.434.952</b>	<b>4.376.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.580.877</b>	<b>23.174.849</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.228.430</b>	<b>32.338.703</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Stamkapital, indbetalt	Overført resultat	Foreslået udlodning for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	2.000.000	3.163.854	4.000.000	9.163.854
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	2.483.699	4.000.000	6.483.699
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.647.553</b>	<b>4.000.000</b>	<b>11.647.553</b>

Ifølge vedtægternes § 6.2 er kommanditisternes hæftelse begrænset til et beløb svarende til det nominelle beløb af tegnede anparter med tillæg af ikke-udloddet overskud.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Swap XII ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med sin formue.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer erhvervsejendommen "Bygholm Parkhotel", beliggende Schüttesvej 4-6, 8700 Horsens.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	875.280
	<u>0</u>	<u>875.280</u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u> DKK	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> DKK
Kostpris 1. maj	46.002.374	6.331.794
Kostpris 30. april	46.002.374	6.331.794
Ned- og afskrivninger 1. maj	14.345.217	6.331.794
Ned- og afskrivninger 30. april	14.345.217	6.331.794
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<u>31.657.157</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.694.832	9.484.949
Mellem 1 og 5 år	<u>6.951.093</u>	<u>6.813.791</u>
Langfristet del	14.645.925	16.298.740
Inden for 1 år	<u>1.652.815</u>	<u>1.620.168</u>
	<b><u>16.298.740</u></b>	<b><u>17.918.908</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	2.500.000	2.500.000
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	2.500.000	2.500.000
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.503.295</u>	<u>1.294.912</u>
	<b><u>4.003.295</u></b>	<b><u>3.794.912</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>31.657.157</u>	<u>31.657.157</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 60.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>31.657.157</u>	<u>31.657.157</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygholm Parkhotel, Horsens K/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Forpagtnings- og lejeindtægter

Forpagtnings- og lejeindtægter periodiseres til regnskabsåret og indregnes eksklusive moms.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da beskatningen foregår hos selskabsdeltagerne.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringer.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udlodning af overskud, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.