

# Hotel Ebeltoft Strand A/S

CVR-nr. 73 27 89 10

## Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.01.14

Søren Stensdal  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Hotel Ebeltoft Strand A/S  
Ndr. Strandvej 3  
8400 Ebeltoft  
Hjemsted: Ebeltoft  
CVR-nr.: 73 27 89 10

---

---

**Bestyrelse**

---

Ole Depping Schneider, formand  
Stig Wadmann  
Søren Stensdal

---

---

**Direktion**

---

Søren Stensdal

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 for Hotel Ebeltoft Strand A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 22. januar 2014

**Direktionen**

Søren Stensdal

**Bestyrelsen**

Ole Depping Schneider  
Formand

Stig Wadmann

Søren Stensdal

## Til kapitalejeren i Hotel Ebeltoft Strand A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hotel Ebeltoft Strand A/S for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 22. januar 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive kursus, hotel- og kongresvirksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.12 - 30.09.13 udviser et resultat på DKK 2.741.050 mod DKK -2.687.337 for tiden 01.10.11 - 30.09.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.959.936.

Der er i årets løb igangsat en ombygning af hotelværelserne til lejligheder. 1. etape er ombygget og 75% af lejlighederne er solgte.

Ledelsen finder året resultat tilfredsstillende.

### **Fremtiden**

For det kommende år forventes der et forøget resultat med afsæt i yderligere ombygning af værelser til lejligheder med et efterfølgende salg.

Note		2012/13 DKK	2011/12 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.329.145</b>	<b>8.107.562</b>
1	Personaleomkostninger	-6.357.447	-9.613.180
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.971.698</b>	<b>-1.505.618</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-911.059	-1.144.672
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.060.639</b>	<b>-2.650.290</b>
2	Andre finansielle indtægter	19.709	659
3	Andre finansielle omkostninger	-1.389.062	-924.621
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.369.353</b>	<b>-923.962</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.691.286</b>	<b>-3.574.252</b>
4	Skat af årets resultat	-950.236	886.915
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.741.050</b>	<b>-2.687.337</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	2.741.050	-2.687.337
	<b>I alt</b>	<b>2.741.050</b>	<b>-2.687.337</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.13	30.09.12
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	15.446.462	19.229.788
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.196.210	1.939.445
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.642.672</b>	<b>21.169.233</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.642.672</b>	<b>21.169.233</b>
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	2.053.337	168.481
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>2.053.337</b>	<b>168.481</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.842.329	996.976
	Udskudt skatteaktiv	1.561.405	2.511.641
	Tilgodehavende selskabsskat	0	84.536
	Andre tilgodehavender	181.619	548.015
	Periodeafgrænsningsposter	68.291	232.441
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.653.644</b>	<b>4.373.609</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>39.605</b>	<b>67.638</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.746.586</b>	<b>4.609.728</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.389.258</b>	<b>25.778.961</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.13	30.09.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	9.684.000	9.684.000
	Overført resultat	-6.724.064	-9.465.114
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.959.936</b>	<b>218.886</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.005.894	7.298.000
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.005.894</b>	<b>7.298.000</b>
	Gæld til kreditinstitutter	3.671.306	4.317.489
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.030	12.490
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	660.050	1.879.249
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.411.119	10.732.991
	Anden gæld	677.923	1.319.856
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.423.428</b>	<b>18.262.075</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.429.322</b>	<b>25.560.075</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.389.258</b>	<b>25.778.961</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 Kontraktlige forpligtelser

11 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

1. Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat på t.DKK 120. Balancesummen og egenkapitalen er formindsket med t.DKK 120 som følge af det ændrede skøn.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for fremstillede færdigvarer opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
--	----------------	----------------

### 1. Personalemkostninger

Lønninger	5.685.880	8.606.907
Pensioner	374.435	543.254
Andre omkostninger til social sikring	118.722	194.082
Personalemkostninger i øvrigt	178.410	268.937
I alt	6.357.447	9.613.180

### 2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	19.709	659
I alt	19.709	659

### 3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	514.606	341.865
Øvrige finansielle omkostninger	874.493	582.671
Valutakurstab	-37	85
I alt	1.389.062	924.621

### 4. Skatter

Årets udskudte skat	1.059.772	-832.720
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-109.536	-54.195
I alt	950.236	-886.915



**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.09.12	24.973.517	11.016.232
Tilgang i året	3.726.202	685.024
Afgang i året	-8.116.280	0
Kostpris pr. 30.09.13	20.583.439	11.701.256
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.12	5.743.729	9.076.787
Afskrivninger i året	482.800	428.259
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.089.552	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.13	5.136.977	9.505.046
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.13	15.446.462	2.196.210

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.11 - 30.09.12</i>		
Saldo pr. 01.10.11	9.684.000	-6.777.777
Forslag til resultatdisponering	0	-2.687.337
Saldo pr. 30.09.12	9.684.000	-9.465.114
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.12 - 30.09.13</i>		
Saldo pr. 01.10.12	9.684.000	-9.465.114
Forslag til resultatdisponering	0	2.741.050
Saldo pr. 30.09.13	9.684.000	-6.724.064

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Egenkapital** - fortsat -

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktier	193.680	50

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.13	Gæld i alt 30.09.12
Gæld til realkreditinstitutter	6.005.894	6.005.894	7.298.000

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 samme med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**9. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.967 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.459.

Til sikkerhed for gæld til Jyske Bank har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Endvidere er der udstedt ejerpantebrev på t.DKK 8.000. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed for et engagement.

Selskabet har stillet betalingsgarantier på i alt t.DKK 56.

## 10. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 6 måneder svarende til i alt t.DKK 56.

## 11. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Stensdal Group A/S, København.