

Kellers Park Hotelbyg P/S

Ryesgade 3F, 2. sal
2200 København N
CVR-nr. 27965040

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. marts 2018

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kellers Park Hotelbyg P/S
Ryesgade 3F, 2. sal
2200 København N

CVR-nr. 27965040
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand
Anders Lemvig
Peer Rysgaard
Peter Skov Schelde

Direktion

Anders Lemvig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Kellers Park Hotelbyg P/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.

København, den 20. februar 2018

Direktion

Anders Lemvig

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits
formand

Anders Lemvig

Peer Rysgaard

Peter Skov Schelde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kellers Park Hotelbyg P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kellers Park Hotelbyg P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 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 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 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. 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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. februar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 26740

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og herefter at udleje hotel- og konferencecenteret Kellers Park i Børkop samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbunden hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 2017 udgør et overskud på 8.767 t.kr. mod et overskud sidste år på 5.943 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Bruttofortjeneste		12.288.299	11.177.568
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(693.947)	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(2.937.389)</u>	<u>(3.926.179)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		8.656.963	7.251.389
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>110.000</u>	<u>(1.308.267)</u>
Årets resultat		8.766.963	5.943.122
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.766.963</u>	<u>5.943.122</u>
		8.766.963	5.943.122

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Investeringsejendomme		214.402.000	214.292.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		649.679	0
Materielle anlægsaktiver	2	<u>215.051.679</u>	<u>214.292.000</u>
Anlægsaktiver		<u>215.051.679</u>	<u>214.292.000</u>
Andre tilgodehavender		45.074	147.339
Tilgodehavender		<u>45.074</u>	<u>147.339</u>
Likvide beholdninger		<u>9.526.792</u>	<u>7.220.042</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.571.866</u>	<u>7.367.381</u>
Aktiver		<u>224.623.545</u>	<u>221.659.381</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	28.500.000	28.500.000
Overført overskud eller underskud		56.924.707	47.426.257
Egenkapital		<u>85.424.707</u>	<u>75.926.257</u>
Gæld til kreditinstitutter		108.205.459	109.390.957
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.275.000	18.525.000
Gæld til associerede virksomheder		8.225.000	9.975.000
Anden langfristet gæld	4	3.757.343	4.471.830
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>135.462.802</u>	<u>142.362.787</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.805.250	1.870.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		306.306	212.680
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		576.228	565.738
Kortfristede gældsforpligtelser til associerede virksomheder		485.333	226.282
Anden gæld		562.919	495.637
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.736.036</u>	<u>3.370.337</u>
Gældsforpligtelser		<u>139.198.838</u>	<u>145.733.124</u>
Passiver		<u>224.623.545</u>	<u>221.659.381</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.500.000	47.426.257	75.926.257
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	731.487	731.487
Årets resultat	0	8.766.963	8.766.963
Egenkapital ultimo	28.500.000	56.924.707	85.424.707

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	372.066	1.290.409
Renteomkostninger i øvrigt	2.517.580	2.625.024
Øvrige finansielle omkostninger	47.743	10.746
	<u>2.937.389</u>	<u>3.926.179</u>
	<u>Investe- rings- ejendomme</u> kr.	<u>Materielle anlægs- aktiver under udførelse</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	234.235.290	0
Overførsler	0	0
Tilgange	0	649.679
Afgange	0	0
Kostpris ultimo	<u>234.235.290</u>	<u>649.679</u>
Dagsværdireguleringer primo	(19.943.290)	0
Årets dagsværdireguleringer	110.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(19.833.290)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>214.402.000</u>	<u>649.679</u>
Indregnede renter	<u>4.014.673</u>	<u>0</u>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,00% pr. 31.12.2017.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 16,2 mio. kr.

Ejendommen er 100% udlejet, og er værdiansat til en værdi på 17.866 kr./m².

Der er tillagt værdi af skovarealer på 3,5 mio. kr. ved værdiansættelsen af ejendommen.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er der anvendt input fra en ekstern valuar.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Aktier	285.000	100	28.500.000
	<u>285.000</u>		<u>28.500.000</u>

4. Anden langfristet gæld

Dagsværdien af de indgåede renteswapaftaler fremgår af balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. De indgåede renteswapaftaler medfører, at selskabet betaler en fast rente på den sikrede del og renteswapaftalerne udløber kontinuerligt over de kommende 6,5 år. Da de indgåede renteswapaftaler ikke har nogen covenantbetingelser har selskabet således ingen likviditetsrisiko på de indgåede aftaler.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
5. Langfristede Gældsforpligtelser				
Gæld til kreditinstitutter	1.122.250	1.170.000	108.205.459	103.605.434
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.275.000	15.275.000
Gæld til associerede virksomheder	0	0	8.225.000	8.225.000
Anden gæld	683.000	700.000	3.757.343	1.025.343
	<u>1.805.250</u>	<u>1.870.000</u>	<u>135.462.802</u>	<u>128.130.777</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant i ejendommen for 117 mio. kr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 214,4 mio. 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, direkte omkostninger (vareforbrug) og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at lejen påløber. Nettoomsætning omfatter herudover indtægter fra salg af lejligheder. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peer Rysgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-429975859101

IP: 87.49.146.220

2018-02-20 14:37:10Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Direktionsmedlem

Serienummer: CVR:27965040-RID:35204107

IP: 94.18.219.90

2018-02-21 09:41:55Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:27965040-RID:35204107

IP: 94.18.219.90

2018-02-21 09:41:55Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: CVR:27965040-RID:35204107

IP: 94.18.219.90

2018-02-21 09:41:55Z

NEM ID 

Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 94.18.219.90

2018-02-22 07:30:52Z

NEM ID 

Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 83.151.131.196

2018-02-22 14:46:41Z

NEM ID 

Peter Skov Schelde

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-366111478964

IP: 176.20.135.12

2018-02-25 12:38:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T1366-UJX45-UJGDO-ZM3QI-03708-5Z6YD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>