

**Kellers Park Hotelbyg P/S  
H.O. Wildenskovsvej 28  
7080 Børkop  
CVR-nr. 27965040**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kellers Park Hotelbyg P/S  
H.O. Wildenskovsvej 28  
7080 Børkop

CVR-nr.: 27965040

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Ino Dimsits, formand  
Anders Lemvig  
Peer Rysgaard  
Peter Schelde

### **Direktion**

Anders Lemvig

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 14.04.2016

### Direktion

Anders Lemvig

### Bestyrelse

Ino Dimsits  
formand

Anders Lemvig

Peer Rysgaard

Peter Schelde

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kellers Park Hotelbyg P/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kellers Park Hotelbyg P/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

Kolding, den 14.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Anders Rosendahl Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at udleje Kellers Park med konference- og SPA-faciliteter, beliggende i naturskønt område på sydsiden af Vejle Fjord. Driften varetages af Comwell-gruppen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4.548 t.kr., og selskabets egenkapital udgør 72.059 t.kr. pr. 31.12.2015.

Der er ultimo 2015 indgået ny lejeaftale med lejer med gensidig uopsigelighed frem til 2034.

Der er i 2015 foretaget tilbygning med 20 nye værelser, samt foretaget væsentlige opgraderinger af udstyr og inventar. I alt er der foretaget investeringer for 18 mio.kr.

Udlejning af ejendommen forløber i henhold til de indgåede aftaler. Selskabets ejendom indregnes i henhold til den valgte regnskabspraksis til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ledelsen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen særligt forholdt sig ejendommens værdi, herunder vurderet eventuelt nedskrivningsbehov. Ledelsen er opmærksom på betydningen af lejers evne til at skabe en rentabel drift og dermed erlægge de aftalte lejeløb. Baseret på udmeldinger fra lejer vurderer ledelsen forudsætningerne for at opretholde værdiansættelsen for opfyldt.

Ultimo 2015 gennemførtes en aktiehandel mellem de to ejere, hvorefter Brejning Ejendomme ApS pr. 31.12.2015 ejer 65% af aktiekapitalen og Udviklingselskabet Kellers Park A/S ejer 35%.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Anvendt regnskabspraksis

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

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

#### Vareforbrug

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, som direkte kan henføres til nettoomsætningen og omfatter omkostninger vedrørende den løbende drift af ejendommen. Direkte omkostninger vedrørende salg af lejligheder omfatter entrepriseomkostninger, finansieringsomkostninger i byggeperioden, garantiomkostninger og handelsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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 fra tilknyttede virksomheder

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

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

#### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt inventar og udstyr 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.

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

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

Bygninger (scrapværdi 50%)	50 år
Inventar og udstyr	10 – 15 år

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

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af udbytte.

Kapitalandelene 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.209.488</b>	<b>8.514.817</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(2.400.226)</u>	<u>(2.364.486)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.809.262</b>	<b>6.150.331</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	353.079
Andre finansielle indtægter		1.109	7.799
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(122.778)	(929.904)
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(4.139.506)</u>	<u>(15.727.879)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.548.087</u></b>	<b><u>(10.146.574)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.548.087</u>	<u>(10.146.574)</u>
		<b><u>4.548.087</u></b>	<b><u>(10.146.574)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		208.471.875	196.099.814
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.528.392	3.442.561
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>17.281</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b><u>215.000.267</u></b>	<b><u>199.559.656</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>215.000.267</u></b>	<b><u>199.559.656</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>584.198</u>	<u>557.410</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>584.198</u></b>	<b><u>557.410</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>991.619</u></b>	<b><u>1.058.113</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.575.817</u></b>	<b><u>1.615.523</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>216.576.084</u></b>	<b><u>201.175.179</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	28.500.000	28.500.000
Overført overskud eller underskud		43.559.391	38.613.214
<b>Egenkapital</b>		<b><u>72.059.391</u></b>	<b><u>67.113.214</u></b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		110.680.181	115.250.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.200.000	9.000.000
Gæld til associerede virksomheder		23.300.000	0
Anden gæld		0	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>139.180.181</u></b>	<b><u>126.250.850</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.164.150	1.164.150
Bankgæld		40.905	236
Gæld til tilknyttede virksomheder		315.532	2.454.165
Gæld til associerede virksomheder		228.891	0
Anden gæld		3.587.034	4.192.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.336.512</u></b>	<b><u>7.811.115</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>144.516.693</u></b>	<b><u>134.061.965</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>216.576.084</u></b>	<b><u>201.175.179</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	28.500.000	38.613.213	67.113.213
Værdireguleringer	0	398.091	398.091
Årets resultat	0	4.548.087	4.548.087
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>28.500.000</b>	<b>43.559.391</b>	<b>72.059.391</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	3.448.834	4.611.455
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	566.837	0
Øvrige finansielle omkostninger	123.835	11.116.424
	<b>4.139.506</b>	<b>15.727.879</b>
		<b>Andre an- læg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	208.799.052	6.978.119
Tilgange	14.360.150	3.497.969
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>223.159.202</b>	<b>10.476.088</b>
Af- og nedskrivninger primo	(12.699.239)	(3.535.558)
Årets afskrivninger	(1.988.088)	(412.138)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(14.687.327)</b>	<b>(3.947.696)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>208.471.875</b>	<b>6.528.392</b>
Indregnede renter	<b>4.014.673</b>	-
		<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.687.500
Afgange		(1.687.500)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>0</b>
Nedskrivninger primo		(1.687.500)
Tilbageførsel ved afgange		1.687.500
<b>Nedskrivninger ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>					
Aktier	285.000	100	28.500.000		
	<b>285.000</b>		<b>28.500.000</b>		
	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	28.500.000	28.500.000	28.500.000	21.000.000	21.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	7.500.000	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>28.500.000</b>	<b>28.500.000</b>	<b>28.500.000</b>	<b>28.500.000</b>	<b>21.000.000</b>

Ifølge vedtægternes § 6 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den indskudte selskabskapital med tillæg af eventuelle reserver.

Kellers Park Komplementar ApS er som komplementar fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle selskabets forpligtelser.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.164.150	1.164.150	110.680.181	107.107.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.200.000	5.200.000
Gæld til associerede virksomheder	0	0	23.300.000	23.300.000
	<b>1.164.150</b>	<b>1.164.150</b>	<b>139.180.181</b>	<b>135.607.750</b>

Gæld til associerede virksomheder på 23,3 mio.kr. og gæld til tilknyttede virksomheder på 5,2 mio.kr. træder tilbage for gæld til kreditinstituttet.

Selskabet har indgået aftale om rentesikring af belåning på 63,5 mio.kr.



## Noter

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt og rentesikringsaftale er sikret ved pant i ejerpantebreve på 119 mio.kr. med pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover det til ejendommen hørende inventar og udstyr. Der er herudover givet transport i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat inventar og udstyr	<u>6.528.392</u>	<u>3.443</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte grunde og bygninger	<u>208.471.875</u>	<u>196.100</u>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt og rentesikringsaftale er der givet transport i alle rettigheder vedrørende lejekontrakt vedrørende ejendommen Kellers Park.		

### 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Brejning Ejendomme ApS, Rantzaugade 60A, 2200 København N  
Udviklingselskabet Kellers Park A/S, Skovbrynet 1, 6000 Kolding