



Kellers Park Hotelbyg P/S

Bispevej 2
2400 København NV
CVR-nr. 27965040

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.03.2023

Ann-Sofie Østberg Bjergby
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kellers Park Hotelbyg P/S

Bispevej 2

2400 København NV

CVR-nr.: 27965040

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand

Peter Skov Schelde

Simon Skov Hedelund

Ann-Sofie Østberg Bjergby

Direktion

Ann-Sofie Østberg Bjergby, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.03.2023

Direktion

Ann-Sofie Østberg Bjergby

direktør

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits

formand

Peter Skov Schelde

Simon Skov Hedelund

Ann-Sofie Østberg Bjergby

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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 anvendte 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 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 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.

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 herudover 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 29.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret 2022 udgør et overskud på 33.423 t.kr. mod et overskud sidste år på 13.474 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på 19.920 t.kr. Driftsresultatet er for selskabet således positivt før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og skatteeffekten heraf.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 290,9 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers normalindtjening og fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 23,95 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		15.090.723	14.599.264
Andre finansielle indtægter		73.162	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(65.373)	(236.250)
Andre finansielle omkostninger	1	(1.595.821)	(1.438.536)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		13.502.691	12.924.478
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.920.000	550.000
Årets resultat		33.422.691	13.474.478
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		33.422.691	13.474.478
Resultatdisponering		33.422.691	13.474.478

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		290.920.000	271.000.000
Materielle aktiver	2	290.920.000	271.000.000
Anlægsaktiver		290.920.000	271.000.000
Andre tilgodehavender		13.862.330	6.664.349
Tilgodehavender		13.862.330	6.664.349
Likvide beholdninger		14.997.631	12.733.045
Omsætningsaktiver		28.859.961	19.397.394
Aktiver		319.779.961	290.397.394

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		28.500.000	28.500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		11.874.741	1.417.078
Overført overskud eller underskud		161.159.676	127.736.985
Egenkapital		201.534.417	157.654.063
Andre hensatte forpligtelser		0	90.237
Hensatte forpligtelser		0	90.237
Gæld til realkreditinstitutter		115.324.596	116.498.613
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.250.000
Gæld til associerede virksomheder		0	2.250.000
Anden gæld		0	2.468.169
Langfristede gældsforpligtelser	3	115.324.596	126.466.782
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.234.077	1.980.346
Bankgæld		298.573	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		274.673	288.411
Gæld til tilknyttede virksomheder		182.188	235.471
Gæld til associerede virksomheder		0	51.041
Anden gæld		931.437	3.631.043
Kortfristede gældsforpligtelser		2.920.948	6.186.312
Gældsforpligtelser		118.245.544	132.653.094
Passiver		319.779.961	290.397.394
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Koncernforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.500.000	1.417.078	127.736.985	157.654.063
Værdireguleringer	0	10.457.663	0	10.457.663
Årets resultat	0	0	33.422.691	33.422.691
Egenkapital ultimo	28.500.000	11.874.741	161.159.676	201.534.417

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	28.017	101.250
Renteomkostninger i øvrigt	1.566.790	1.336.280
Øvrige finansielle omkostninger	1.014	1.006
	1.595.821	1.438.536

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	261.007.681
Kostpris ultimo	261.007.681
Dagsværdireguleringer primo	9.992.319
Årets dagsværdireguleringer	19.920.000
Dagsværdireguleringer ultimo	29.912.319
Regnskabsmæssig værdi ultimo	290.920.000

Selskabets investeringsejendom er en hotelejendom på 12.000 m² beliggende i Børkop.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,50% pr. 31.12.2022 (2021: 5,50%).

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 23,95 mio. kr.

Ejendommen er 100% udlejet, og er værdiansat til en værdi på 24.243 kr./m².

Der er tillagt værdi af skovarealer på 3,51 mio. kr. ved værdiansættelsen af ejendommen.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er der anvendt ekstern vurderingsmand.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	115.324.596	110.382.566
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.234.077	1.568.985	0	0
Anden gæld	0	411.361	0	0
	1.234.077	1.980.346	115.324.596	110.382.566

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant i ejendommen for 122,9 mio. kr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 290,9 mio. kr.

5 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
AKF Holding A/S, København

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 eksklusivt moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Andre finansielle indtægter

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

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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