



## Comwell Kellers Park P/S

H.O. Wildenskovsvej 28  
7080 Børkop  
CVR-nr. 30519868

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.05.2024

---

**Peter Skov Schelde**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 30519868

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Peter Skov Schelde, formand  
Michael Hansen  
Ino Abraham Dimsits

## Direktion

Mai-Britt Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Comwell Kellers Park 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 16.05.2024

## Direktion

**Mai-Britt Jensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Peter Skov Schelde**  
formand

**Michael Hansen**

**Ino Abraham Dimsits**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Comwell Kellers Park P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Comwell Kellers Park P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 revisors 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 16.05.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Thomas Aamand Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47764

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at drive konference-, hotel- og spavirksomhed.

Selskabet ejes af Udviklingselskabet Kellers Park A/S (Comwell) og Brejning Ejendomme ApS.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>31.108.591</b>	<b>37.177.172</b>
Personaleomkostninger	1	(27.872.480)	(27.792.521)
Af- og nedskrivninger		(1.770.703)	(1.984.640)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.465.408</b>	<b>7.400.011</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		(312)	0
Andre finansielle indtægter		21.519	7.478
Andre finansielle omkostninger		(388.191)	(486.356)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.098.424</b>	<b>6.921.133</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.098.424	6.921.133
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.098.424</b>	<b>6.921.133</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.526.230	3.304.605
Indretning af lejede lokaler		5.840.857	4.401.974
Materielle aktiver under udførelse		44.367	53.363
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>8.411.454</b>	<b>7.759.942</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.411.454</b>	<b>7.759.942</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		1.650.487	1.807.613
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.650.487</b>	<b>1.807.613</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.133.354	9.328.675
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.612.398	71.465
Andre tilgodehavender	3	2.302.611	1.166.344
Periodeafgrænsningsposter		5.676.853	4.327.555
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.725.216</b>	<b>14.894.039</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	4	<b>6.567.095</b>	<b>18.109.480</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.942.798</b>	<b>34.811.132</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.354.252</b>	<b>42.571.074</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		24.163.357	23.064.933
<b>Egenkapital</b>		<b>27.163.357</b>	<b>26.064.933</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.243.155	5.752.920
Feriepengeforpligtelser		984.041	962.411
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.227.196</b>	<b>6.715.331</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.563.346	1.794.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.098.631	4.053.332
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.574	326.136
Anden gæld		4.246.148	3.616.376
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.963.699</b>	<b>9.790.810</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.190.895</b>	<b>16.506.141</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.354.252</b>	<b>42.571.074</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	23.064.933	26.064.933
Årets resultat	0	1.098.424	1.098.424
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.000.000</b>	<b>24.163.357</b>	<b>27.163.357</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	25.152.059	25.535.297
Pensioner	2.241.473	1.963.990
Andre omkostninger til social sikring	478.948	293.234
	<b>27.872.480</b>	<b>27.792.521</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>67</b>	<b>68</b>

## 2 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	19.136.301	7.294.855	53.363
Tilgange	140.359	2.290.851	44.367
Afgange	0	0	(53.363)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.276.660</b>	<b>9.585.706</b>	<b>44.367</b>
Af- og nedskrivninger primo	(15.831.696)	(2.892.881)	0
Årets afskrivninger	(918.734)	(851.968)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(16.750.430)</b>	<b>(3.744.849)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.526.230</b>	<b>5.840.857</b>	<b>44.367</b>
Ikke-ejede aktiver	1.557.172	5.707.128	0

## 3 Andre tilgodehavender

	2023 kr.	2022 kr.
Øvrige tilgodehavender	2.302.611	1.166.344
	<b>2.302.611</b>	<b>1.166.344</b>

## 4 Likvide beholdninger

Under likvide beholdninger indgår ej afregnede betalingskort med 2.287 t.kr

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.243.155	2.576.637
Feriepengeforpligtelser	984.041	840.253
	<b>6.227.196</b>	<b>3.416.890</b>

## 6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>169.409.635</b>	<b>184.632.699</b>

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser:

Comwell Kellers Park P/S har indgået en for selskabet uopsigelig lejekontrakt, omfattende kursus- og conferencecenter.

Lejen er variabel og den samlede huslejeoplygtelse udgør i uopsigelsesperioden 169.368 t.kr. ud fra de aktuelle aftale- og markedsvilkår.

## 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

NCI 2018 A/S, Kolding

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Comwell A/S, Kolding

# 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.

## 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. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Offentlige tilskud

Offentlige tilskud indregnes, når der er opnået endeligt tilsagn fra tilskudsgiver, og det er sandsynligt, at de betingelser, der er knyttet til tilskuddet, vil blive opfyldt. Tilskud indregnes som indtægt i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjenesten er en sammendragning af årets fakturerede omsætning (nettoomsætning), årets medgåede forbrug af varer og tjenesteydelser til opnåelse af årets nettoomsætning (vareforbrug) samt årets medgåede udgifter til drift og vedligeholdelse af materiel og ejendomme samt salgs- og administrationsomkostninger (andre eksterne omkostninger).

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter årets medgåede omkostninger til lønninger og gager, pensionsbidrag, sociale omkostninger samt øvrige personaleomkostninger.

**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 omfatter renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, kontanrabatter mv. samt renter af selskabsskatten.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, kontanrabatter mv. samt renter af selskabsskatten.

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst, da det ikke anses for at have en begrænset brugstid.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages



lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 år
Indretning af lejede lokaler	10-20 år

Ved fastlæggelsen af afskrivningsperioden tages der endvidere hensyn til eventuelle lejeaftalers restløbetid.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen sammen med af- og nedskrivninger.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Der foretages nedskrivning på ukurante varer, herunder langsomt omsættelige varer.

Kostprisen for varebeholdninger omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **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.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.