



Comwell Kellers Park P/S

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.05.2020

Peter Skov Schelde
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Peter Skov Schelde, formand

Peer Rysgaard

Ino Abraham Dimsits

Direktion

David Frederik Jelstrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 21.02.2020

Direktion

David Frederik Jelstrup

direktør

Bestyrelse

Peter Skov Schelde

formand

Peer Rysgaard

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. Fejlinformationer 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.

Aarhus, den 21.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Søren Alsen Lauridsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40040

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Comwell Kellers Park er Danmarks første 5 stjernede conferencehotel med tilhørende full size spa.

Hovedaktiviteten på Comwell Kellers Park er conferenceaktiviteter, ligesom private ophold og spaophold fylder hotellet i weekender og perioder med ferie.

Medio 2018 blev igangsat en markant udvidelse af selskabets restaurant og omfattende opdatering og udvidelse af spaområdet, for at sikre den fremadrettede udvikling. Udvidelser og opgraderinger blev afsluttet ved udgangen primo 2019.

Selskabets er lykkedes med en markant og meget flot udvikling i 2019, hvor der er fremgang på hovedsegmenterne conference og spaophold. Samtidig kan det anføres, at udviklingen i 2018 jævnfør ovenfor var væsentligt påvirket af ombygninger.

Selskabet vandt i 2019 prisen for "Bedste Hotel i Jylland", "Vejles Bedste Service Virksomhed" samt "Danmarks Bedste Spa"

Årets resultat blev et overskud på 1.418 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende, og bedre end forventet.

En positiv ordrebeholdning og udviklingen forsætter i 2020

Selskabet soliditet opgøres til 46% ved udgangen regnskabsåret pr. 31.12.2019.

Likviditet

Selskabet indgår i Comwell-koncernen, hvor det er koncernpolitik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt via Cash Pool ordning i Comwell a-s i det omfang, dette er hensigtsmæssigt.

Videnressourcer

Comwell College, Comwells uddannelsesakademi, tilbyder målrettet lederuddannelse og faglig udvikling, hvilket er stærkt medvirkende til, at selskabet fortsat kan tiltrække og fastholde de bedste medarbejdere og udvikle dygtige talenter og ledere, der kan tage del i Comwells fremtidige udvikling og vækst.

Comwell MeetingDesigner™ er et afgørende konkurrenceparameter, og Comwells kunder lægger stadig vægt på at kunne udnytte den viden Comwell har, således at der skabes optimale resultater af kundernes investering, når de afholder conference, kongres, møde og uddannelse hos Comwell.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		27.336.524	18.744.361
Personaleomkostninger	1	(23.959.016)	(21.326.854)
Af- og nedskrivninger		(1.806.293)	(1.747.958)
Driftsresultat		1.571.215	(4.330.451)
Andre finansielle indtægter		11.043	27.426
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(17.474)	(63.991)
Andre finansielle omkostninger		(147.256)	(160.954)
Årets resultat		1.417.528	(4.527.970)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.417.528	(4.527.970)
Resultatdisponering		1.417.528	(4.527.970)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.575.316	6.612.340
Indretning af lejede lokaler		3.573.617	2.734.666
Materielle aktiver under udførelse		38.153	30.075
Materielle aktiver	2	10.187.086	9.377.081
Anlægsaktiver		10.187.086	9.377.081
Fremstillede varer og handelsvarer		1.494.967	1.297.663
Varebeholdninger		1.494.967	1.297.663
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.075.948	4.315.220
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		476.747	1.966.894
Andre tilgodehavender		803.664	520.201
Periodeafgrænsningsposter		3.800.166	3.452.224
Tilgodehavender		9.156.525	10.254.539
Likvide beholdninger		99.420	364.027
Omsætningsaktiver		10.750.912	11.916.229
Aktiver		20.937.998	21.293.310

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		6.735.029	5.317.501
Egenkapital		9.735.029	8.317.501
Anden gæld		314.322	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	314.322	0
Bankgæld		35.735	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		703.157	829.220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.617.756	6.402.543
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.627	3.383.831
Anden gæld		2.513.372	2.360.215
Kortfristede gældsforpligtelser		10.888.647	12.975.809
Gældsforpligtelser		11.202.969	12.975.809
Passiver		20.937.998	21.293.310
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	4		
Koncernforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	5.317.501	8.317.501
Årets resultat	0	1.417.528	1.417.528
Egenkapital ultimo	3.000.000	6.735.029	9.735.029

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	21.870.505	19.434.636
Pensioner	1.794.628	1.625.640
Andre omkostninger til social sikring	293.883	266.578
	23.959.016	21.326.854
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	65	63

2 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	16.726.999	3.712.422	30.075
Tilgange	1.393.890	1.214.330	8.078
Kostpris ultimo	18.120.889	4.926.752	38.153
Af- og nedskrivninger primo	(10.114.659)	(977.756)	0
Årets afskrivninger	(1.430.914)	(375.379)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(11.545.573)	(1.353.135)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.575.316	3.573.617	38.153
Ikke-ejede aktiver	2.249.464	3.334.339	

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Anden gæld	314.322
	314.322

4 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	216.294.054	229.851.475

Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

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

Lejen er variabel og den samlede huslejeoplygtelse udgør i uopsigelsesperioden 216,2 mio.kr. ud fra de aktuelle aftale- og markedsvilkår.

Ved lejemålets ophør påhviler der lejer en reetableringsforpligtelse.

5 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.

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.

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

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, kontantrabatter mv. samt renter af selskabsskatten.

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 omfatter renteomkostninger, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, kontantrabatter 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:

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 salgsomkostninger 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.