

Revision Nord

v/registreret revisor  
Jimmy Bergøe

Bymidten 80  
3500 Værløse  
Telefon: 44 44 25 24  
Fax: 44 54 54 53  
E-mail: jb@r-v.dk

**Kellerishus A/S**

**Bredgade 3  
1260 København K**

**CVR-nr. 31 07 60 64**

**Årsrapport 1/1 - 31/12 2015  
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8/3 2016



Tommy Paulsen  
Dirigent



www.r-v.dk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter til årsrapport	13-14

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kellerishus A/S Bredgade 3 1260 København K  CVR-nr.: 31 07 60 64 Stiftet: 12. november 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Tommy Paulsen Anders Skak Karsten Lindved Jens Kristian Mølbak Sune Rasmussen
<b>Direktion</b>	Karsten Lindved
<b>Revision</b>	Revision Nord Bymidten 80 3500 Værløse
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Kellerishus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

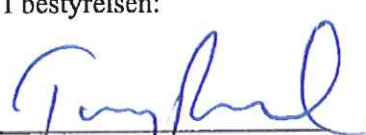
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

I direktionen:


\_\_\_\_\_  
Karsten Lindved

I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Tommy Paulsen  
Formand

  
\_\_\_\_\_  
Anders Skak

  
\_\_\_\_\_  
Karsten Lindved

  
\_\_\_\_\_  
Jens Kristian Mølbak

\_\_\_\_\_  
Sune Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Kellerishus A/S

### Påtegning på regnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kellerishus A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk lovgivning. 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 de beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 vor 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Værløse, den 24. februar 2016

**Revision Nord**

CVR-nr. 16 14 50 84



Jimmy Bergøe  
Registreret Revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kellerishus A/S hovedaktivitet er at investere i ejendomme med henblik på udlejning.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været begivenheder i år 2015, der medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold vedrørende år 2015, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udviklingen i regnskabsåret 2015**

Årets resultat udgør kr. -7.387.037. Egenkapitalen udgør kr. 1.692.601.

Årets resultat anses ikke for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kellerishus A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Undtagelsesbestemmelser

Selskabet har valgt med henvisning til Årsregnskabslovens § 32 ikke at oplyse omsætningen.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter de til ejendommen direkte henførbare driftsomkostninger

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.800 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og et afkastkrav baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Alene væsentlig ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivningen efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostpris som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste/tab ved salg af investeringsejendomme indregnes som andre driftsindtægter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat og selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverendører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post eller under den post, transaktionen vedrører. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSE 1/1 - 31/12 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	984.400	809.350
Vareforbrug	-260.904	-551.514
Andre eksterne omkostninger	-139.042	-204.114
<b>Bruttoresultat</b>	<b>584.454</b>	<b>53.722</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle	-7.454.128	-3.496
<b>Driftsresultat</b>	<b>-6.869.674</b>	<b>50.226</b>
Andre finansielle indtægter	2.099	9.624
Andre finansielle omkostninger	-207.895	-258.417
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.075.470</b>	<b>-198.567</b>
Skat af årets resultat	-311.567	43.422
<b>Årets resultat</b>	<b>-7.387.037</b>	<b>-155.145</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	-7.387.037	-155.145
<b>Disponeret</b>	<b>-7.387.037</b>	<b>-155.145</b>

## BALANCE PR. 31/12 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	17.802.000	25.252.632
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.033	12.529
2 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>17.811.033</u>	<u>25.265.161</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Udskudt skatteaktiv	0	269.522
Andre tilgodehavender	2.002	2.002
Periodeafgrænsningsposter	40.625	40.625
<b>Tilgodehavender</b>	<u>42.627</u>	<u>312.149</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.181.160</u>	<u>1.710.376</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>2.223.787</u>	<u>2.022.525</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>20.034.820</u>	<u>27.287.686</u>

## BALANCE PR. 31/12 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.192.601	8.579.638
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<u>1.692.601</u>	<u>9.079.638</u>
Udskudt skat	121	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>121</u>	<u>0</u>
Realkreditinstitutter	17.913.877	17.913.877
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>17.913.877</u>	<u>17.913.877</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Selskabsskat	39.924	17.714
Anden gæld	379.647	276.457
Periodeafgrænsningsposter	8.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>428.221</u>	<u>294.171</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>18.342.098</u>	<u>18.208.048</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>20.034.820</u>	<u>27.287.686</u>
5 Ejerforhold		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualaktiver og -forpligtelser		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Afskrivninger</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>			
	Grunde og bygninger	7.450.632	0			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.496	3.496			
		<u>7.454.128</u>	<u>3.496</u>			
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>			
	Anskaffelsessum 1. januar 2015	17.482	25.252.632			
	Årets tilgang	0	0			
	Årets afgang	0	0			
	<b>Anskaffelsessum 31. december 2015</b>	<u>17.482</u>	<u>25.252.632</u>			
	Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	4.953	0			
	Af-/nedskrivninger på afh. aktiver	0	0			
	Årets af- og nedskrivninger	3.496	7.450.632			
	<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2015</b>	<u>8.449</u>	<u>7.450.632</u>			
	<b>Bogført værdi 31. december 2015</b>	<u>9.033</u>	<u>17.802.000</u>			
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>1. januar 2015</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultat- disponering</b>	<b>31. december 2015</b>	
	Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000	
	Overført overskud	8.579.638	0	-7.387.037	1.192.601	
	Forslag til udbytte	0	0	0	0	
		<u>9.079.638</u>	<u>0</u>	<u>-7.387.037</u>	<u>1.692.601</u>	
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>	<b>Gæld 2015</b>	<b>Afdrag 2015</b>	<b>Gæld 2016</b>	<b>Afdrag 2016</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	Realkreditinstitutter	18.116.000	0	18.116.000	0	16.294.234
		<u>18.116.000</u>	<u>0</u>	<u>18.116.000</u>	<u>0</u>	<u>16.294.234</u>

## NOTER

### 5 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af selskabskapitalen:

TPH ApS, København  
Gemini Invest ApS, Greve  
Bergus Ejendomsinvest ApS, Espergærde  
4 Value ApS, Greve  
Familien Skak Holding ApS, Hillerød

### 6 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter Nom. kr. 18.116.000, er der givet pant i selskabets investeringsejendom,, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.802.000.

### 7 Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Eventualaktiver:

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv pr. 31. december 2015 på t. kr. 1.865 og for 2014 : t. kr. 0

#### Eventualforpligtelser:

Ingen