

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

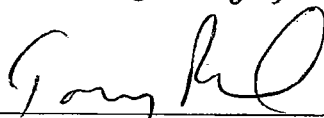
## Kellerishus A/S

Bredgade 3  
1260 København K

CVR-nr. 31 07 60 64

Årsrapport 1/1 - 31/12 2017  
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30/5 2018



Tommy Paulsen  
Dirigent



www.r-v.dk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14-15

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Kellerishus A/S  
Bredgade 3  
1260 København K

CVR-nr.: 31 07 60 64  
Stiftet: 12. november 2007  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017

**Bestyrelse**

Tommy Paulsen  
Jens Kristian Mølbak  
Karsten Lindved  
Sune Rasmussen  
Mogens Jørgensen

**Direktion**

Karsten Lindved

**Revisor**

Revision Nord  
Bymidten 80  
3500 Værløse

**Pengeinstitut**

Nykredit Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Kellerishus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

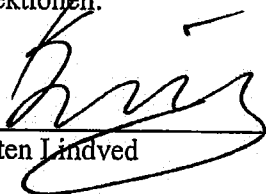
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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


Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

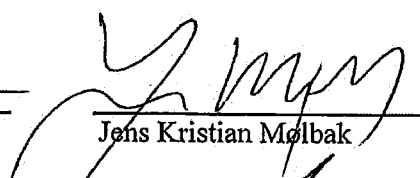
København, den <sup>30</sup>18. maj 2018

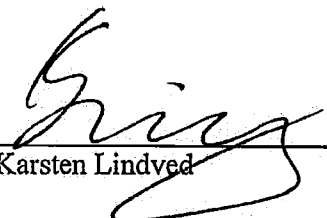
I direktionen:

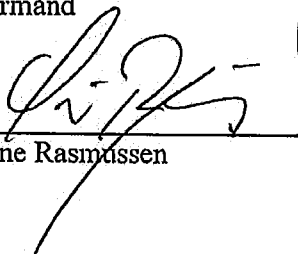
  
Karsten Lindved

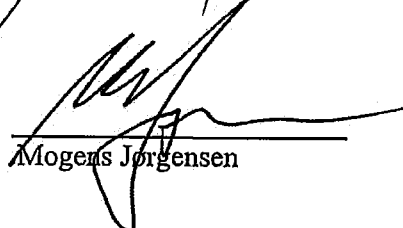
I bestyrelsen:

  
Tommy Paulsen  
Formand

  
Jens Kristian Mølbak

  
Karsten Lindved

  
Sune Rasmussen

  
Mogens Jørgensen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejerne i Kellerishus A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kellerishus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 øko-nomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.

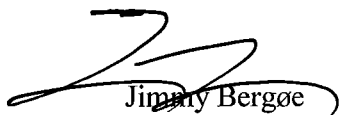
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Værløse, den 18. maj 2018

**Revision Nord**

CVR-nr. 16 14 50 84



Jimmy Bergøe  
Registreret Revisor  
mne12472

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kellerishus A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C 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.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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

### **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 realkreditlån 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 tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdi:

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

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 nominel 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.

### **Værdipapirer**

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancen dagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser (fortsat)**

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

### **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 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttoresultat</b>	622.252	455.796
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.496	-3.496
<b>Resultat af primær drift</b>	618.756	452.300
2 Finansielle indtægter	93.469	0
3 Finansielle omkostninger	-187.230	-245.832
<b>Resultat før skat</b>	524.995	206.468
Skat af årets resultat	-115.872	-45.810
<b>Årets resultat</b>	409.123	160.658
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	409.123	160.658
<b>Disponeret</b>	409.123	160.658

## BALANCE PR. 31/12 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	17.802.000	17.802.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.041	5.537
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>17.804.041</u>	<u>17.807.537</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>17.804.041</u>	<u>17.807.537</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Udskudt skatteaktiv	601	181
Andre tilgodehavender	2.002	2.002
Periodeafgrænsningsposter	49.344	55.809
<b>Tilgodehavender</b>	<u>51.947</u>	<u>57.992</u>
<b>Værdipapirer</b>	<u>0</u>	<u>1.939.806</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.833.704</u>	<u>390.666</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>2.885.651</u>	<u>2.388.464</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>20.689.692</u>	<u>20.196.001</u>

## BALANCE PR. 31/12 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.762.382	1.353.259
Foreslået udbytte	0	0
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>2.262.382</b>	<b>1.853.259</b>
Udskudt skat	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Realkreditinstitutter	17.837.817	17.913.877
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.837.817</b>	<b>17.913.877</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.686	0
Selskabsskat	108.292	44.112
Anden gæld	419.793	384.753
Periodeafgrænsningsposter	8.722	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>589.493</b>	<b>428.865</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>18.427.310</b>	<b>18.342.742</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>20.689.692</b>	<b>20.196.001</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualaktiver og -forpligtelser		

## NOTER

<b>1</b>	<b>Af- og nedskrivninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>		
	Grunde og bygninger	0	0		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.496	3.496		
		<u>3.496</u>	<u>3.496</u>		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	0		
	Øvrige finansielle indtægter	93.469	0		
		<u>93.469</u>	<u>0</u>		
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	0	0		
	Øvrige finansielle omkostninger	187.230	245.832		
		<u>187.230</u>	<u>245.832</u>		
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
		Grunde og bygninger			
	Kostpris 1. januar	25.252.632	17.482		
	Årets tilgang	0	0		
	Årets afgang	0	0		
	<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u>25.252.632</u>	<u>17.482</u>		
	Af-/nedskrivninger 1. januar	7.450.632	11.945		
	Af-/nedskrivninger på afh. aktiver	0	0		
	Årets af- og nedskrivninger	0	3.496		
	<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2017</b>	<u>7.450.632</u>	<u>15.441</u>		
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>17.802.000</u>	<u>2.041</u>		
<b>5</b>	<b>Egenkapitalopgørelse</b>				
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
	Egenkapital, primo	500.000	1.353.259	0	1.853.259
	Betalt udbytte	0	0	0	0
	Årets resultat	0	409.123	0	409.123
	<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>500.000</u>	<u>1.762.382</u>	<u>0</u>	<u>2.262.382</u>



## NOTER

### 6 Langfristede gældsforpligtelser:

	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkreditinstitutter	<u>18.092.362</u>	<u>52.686</u>	<u>18.039.676</u>	<u>14.217.194</u>
	<u>18.092.362</u>	<u>52.686</u>	<u>18.039.676</u>	<u>14.217.194</u>

### 7 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter Nom. kr. 18.092.362, er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.802.000.

### 8 Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Eventualaktiver:

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv pr. 31. december 2017 på t. kr. 1.865 og for 2016 : t. kr. 1.865

#### Eventualforpligtelser:

Ingen