



Tlf.: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KELLERS BADEHOTEL, FANØ APS**

**STRANDVEJEN 48, 6720 FANØ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. marts 2023

---

Lars Bonde Sejerup

**CVR-NR. 31 86 45 93**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KELLERS BADEHOTEL, FANØ ApS Strandvejen 48 6720 Fanø
	CVR-nr.: 31 86 45 93 Stiftet: 2. maj 2014 Kommune: Fanø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Bonde Sejerup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kongensgade 62 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KELLERS BADEHOTEL, FANØ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fanø, den 10. marts 2023

Direktion:

---

Lars Bonde Sejerup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i KELLERS BADEHOTEL, FANØ ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KELLERS BADEHOTEL, FANØ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ølgod, den 10. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17402

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i hotel- og restaurationsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 25.535 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 2.280.737 kr. og en egenkapital på 1.167.807 kr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.892.569</b>	<b>4.160</b>
Personaleomkostninger.....	1	-3.537.174	-3.386
Af- og nedskrivninger.....		-287.207	-295
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>68.188</b>	<b>479</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-35.025	-37
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>33.163</b>	<b>442</b>
Skat af årets resultat.....	2	-7.628	-97
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>25.535</b>	<b>345</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114
Overført resultat.....		-92.265	231
<b>I ALT</b> .....		<b>25.535</b>	<b>345</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		375.762	367
Indretning af lejede lokaler.....		142.138	272
Andre investerings-aktiver.....		11.651	17
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>529.551</b>	<b>656</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		153.075	153
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>153.075</b>	<b>153</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>682.626</b>	<b>809</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		160.000	78
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>160.000</b>	<b>78</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		40.620	40
Tilgodehavende selskabsskat.....		10.612	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>51.232</b>	<b>40</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.386.879</b>	<b>1.830</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.598.111</b>	<b>1.948</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.280.737</b>	<b>2.757</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført resultat.....		850.007	942
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	114
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.167.807</b>	<b>1.256</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		91.000	107
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>91.000</b>	<b>107</b>
Gældsbrief Claus Sørensen Ejendomme A/S.....		308.385	421
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>308.385</b>	<b>421</b>
Konvertible gældsbriefe.....		112.140	112
Gavekort til kunder.....		215.688	247
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		96.573	136
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		25.007	31
Selskabsskat.....		20.240	94
Anden gæld.....		243.897	353
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>713.545</b>	<b>973</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.021.930</b>	<b>1.394</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.280.737</b>	<b>2.757</b>
Eventualposter mv.	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	942.272	114.400	1.256.672
Forslag til resultatdisponering.....		-92.265	117.800	25.535
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-114.400	-114.400
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>850.007</b>	<b>117.800</b>	<b>1.167.807</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	9	7	
Løn og gager.....	3.138.826	2.915	
Pensioner.....	282.802	263	
Andre omkostninger til social sikring.....	60.783	83	
Andre personaleomkostninger.....	54.763	125	
	<b>3.537.174</b>	<b>3.386</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.628	112	
Regulering af udskudt skat.....	-16.000	-15	
	<b>7.628</b>	<b>97</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Andre investerings- aktiver
Kostpris 1. januar 2022.....	765.224	1.383.094	27.619
Tilgang.....	159.569	0	0
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>924.793</b>	<b>1.383.094</b>	<b>27.619</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	397.742	1.110.576	10.430
Årets afskrivninger .....	151.289	130.380	5.538
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>549.031</b>	<b>1.240.956</b>	<b>15.968</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>375.762</b>	<b>142.138</b>	<b>11.651</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
			Lejededositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2022.....			153.075
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>			<b>153.075</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>			<b>153.075</b>

## NOTER

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>Note</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	<b>5</b>
Gældsbrev Claus Sørensen Ejendomme A/S..	420.525	112.140	0	532.664	
	<b>420.525</b>	<b>112.140</b>	<b>0</b>	<b>532.664</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
---------------------------	----------

Selskabet har indgået forpagtningsaftale. Forpagtningsaftalen ophører uden opsigelse 31/12 2024 med mulighed for forlængelse til 31/12 2034. Den årlige forpligtelse andrager 458 tkr. Forpagtningsaftalen kan af forpagter opsiges med 6 måneders varsel til udløbet af et kalenderår.

<b>Særlige poster</b>	<b>7</b>
-----------------------	----------

Selskabet har modtaget kompensation i forbindelse med nedlukning og restriktioner grundet Covid-19. Der er samlet modtaget hjælpepakker for 15.689 kr.

	2022 kr.	2021 tkr.
Lønkomensation.....	15.689	243
Tabt omsætning.....	0	310
Faste omkostninger.....	0	216
Lønrefusion.....	62.895	0
	<b>78.584</b>	<b>769</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KELLERS BADEHOTEL, FANØ ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posterings direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.