

Projektselskabet Kelleris ApS

Årsrapport for 2017

2. regnskabsår

CVR-nr. 37 78 61 01

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 24. maj 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13
Noter til årsrapporten	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab:	Projektselskabet Kelleris ApS Avderødvej 27 2980 Kokkedal CVR-nr. 37 78 61 01 Hjemstedskommune: Fredensborg
Direktion:	Jesper Favre-Bulle Malling Petersen
Revision:	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Ejere:	JT 1 Holding ApS (82,5%) Clausen Family Invest ApS (17,5%)
Datterselskaber	Nordsjællandshusene 1 ApS Nordsjællandshusene 2 ApS Nordsjællandshusene 3 ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for Projektselskabet Kelleris ApS.

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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 24. maj 2018

Direktion:

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Projektselskabet Kelleris ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Kelleris ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. regnskabet 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 perioderegnskabet". 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 perioderegnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et perioderegnskab 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 perioderegnskabet 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 perioderegnskabet

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVIORS 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 REVIORS 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.

København, den 24. maj 2018

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor

MNE-nr. 26748

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i fast ejendom, som udvikles, udlejes eller sælges.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat før skat blev et underskud på 3.154 tkr.

Årets resultat er i overensstemmelse med det forventede, og ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Mere en halvdelen af selskabets kapital er tabt, men det er ledelsens vurdering af selskabets kapital vil blive reetableret i løbet af de kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Kelleris ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse-B virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder Nettoomsætning/lejeindtægter vedrørende investeringsjendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Igangværende arbejder for solgte projekter vedrørende aktiver bestemt for salg indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld og kurstab.

Skat af årets resultat

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

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Moderselskabet JT1 Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg omfatter projektbeholdning for igangværende byggeprojekter for egen regning samt fremmed regning. Projektbeholdninger for egen regning måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Projektbeholdning for fremmed regning måles til salgspris.

Kostprisen omfatter anskaffelssummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger samt rente- og låneomkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelsen eller projektombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger.

Når igangværende byggeprojekter og ejendomme under om- og tilbygning er solgt, indregnes salgssummen under nettoomsætningen og kostprisen indregnes under vareforbrug vedrørende projektbeholdninger.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger til byggeprojekter, herunder om- og tilbygninger på varebeholdninger vil overstige de samlede salgsindtægter, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Tilgodehavender

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

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske enhed.

Selskabet er sambeskattet med danske virksomheder i JT 1 Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Med mindre andet er angivet, er alle tal angivet i 1.000 dkk.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	2017	2016
	12 mdr.	18 mdr.
	<hr/>	<hr/>
Bruttoresultat	-23	-3
1 Finansielle omkostninger	-3.131	-1.439
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	-3.154	-1.442
Skat af årets resultat	691	317
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	-2.463	-1.125
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der foreslås fordelt således:

Overført til næste år	-2.463	-1.125
	<hr/>	<hr/>
	-2.463	-1.125
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVER		
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	69.000	68.000
Varebeholdninger i alt	69.000	68.000
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	317	0
Skatteaktiv	526	0
Tilgodehavende selskabsskat	166	317
Andre tilgodehavender	339	31
Tilgodehavender i alt	822	348
Likvide beholdninger	158	1.497
Omsætningsaktiver i alt	69.980	69.845
AKTIVER I ALT	70.506	69.845

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	31.12.2017	31.12.2016
PASSIVER		
2 Egenkapital		
Selskabskapital	50	50
Overført resultat	-3.588	-1.125
	-3.538	-1.075
Egenkapital i alt		
	-3.538	-1.075
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kreditorer	45	0
Anden gæld	73.999	70.920
	74.044	70.920
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	74.044	70.920
Gældsforpligtelser i alt		
	74.044	70.920
PASSIVER I ALT		
	70.506	69.845
3 Eventualposter mv.		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2017	2016		
1 Finansielle omkostninger				
Renter til tilknyttede selskaber	-2.596	-1.393		
Andre finansieringsudgifter	-535	-46		
	<u>-3.131</u>	<u>-1.439</u>		
2 Egenkapital				
	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regn- skabsåret	Egen- kapital i alt
Saldo 1.1.2017	50	-1.125	0	-1.075
Årets resultat	-	-2.463	-	-2.463
Saldo 31.12.2017	<u>50</u>	<u>-3.588</u>	<u>0</u>	<u>-3.538</u>
3 Eventualposter m.v.				

Sambeskatning:

Selskabet indgik sammen med sit moderselskab i den nationale sambeskatning med RP Holding Sletten ApS, CVR-nr. 38 64 22 78 som administrationsselskab, indtil 21. maj 2017 hvor selskabet udtrådte af sambeskatningen. Selskabet hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Pr. 22. maj 2017 indgår selskabet i den nationale sambeskatning med moderselskabet JT 1 Holding ApS, CVR-nr 38 64 22 51 som administrationsselskab, og hæfter fra og med 22. maj 2017 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 tkr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatte eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-475605594416

IP: 176.22.166.35

2018-05-25 15:51:10Z

NEM ID 

John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 2.107.14.29

2018-05-25 16:54:39Z

NEM ID 

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-475605594416

IP: 176.22.166.35

2018-05-26 05:50:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KUUV2-AF0Y7-F3ANY-F2DUG-PZ2AT-CJNLG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>