

Projektselskabet Kellers Park P/S

CVR-nr. 29325545

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 08.05.2013.

Dirigent

Navn: Peter Schelde

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Projektselskabet Kellers Park P/S
H.O. Wildenskovsvej 28
7080 Børkop

CVR-nr.: 29325545

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Peter Schelde, formand
Peer Rysgaard
Preben Nesager

Direktion

Peer Rysgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Projektselskabet 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. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 22.02.2013

Direktion

Peer Rysgaard

Bestyrelse

Peter Schelde
formand

Peer Rysgaard

Preben Nesager

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Projektselskabet Kellers Park P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Kellers Park P/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. 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 beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 vores 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 finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 22.02.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor

Henrik Nordland
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål har indtil 2012 været opførelse og videresalg af ejerlejligheder samt finansiering af leasingkontrakter. Formålet er ændret i 2012 til opførelse og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 342 t.kr. hvorefter selskabets egenkapital udgør 421 t.kr.

Selskabets ledelse har i 2012 besluttet at anvende de resterende ejerlejligheder til udlejning. Der er indgået lejekontrakt, med opstart i 2013.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indtægtsføres i takt med at lejen påløber. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse, måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle anlægsaktiver under udførelse nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttotab		(155.884)	(92)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		110.453	269
Andre finansielle indtægter		0	11
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(71.384)	(117)
Andre finansielle omkostninger		(225.241)	(612)
Årets resultat		(342.056)	(541)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(342.056)	(541)
		(342.056)	(541)

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		5.284.895	0
Materielle anlægsaktiver	1	<u>5.284.895</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		25.000	7.193
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>25.000</u>	<u>7.193</u>
Anlægsaktiver		<u>5.309.895</u>	<u>7.193</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	5.898
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>5.898</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.309
Andre tilgodehavender		613.410	3.115
Tilgodehavender		<u>613.410</u>	<u>7.424</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver		<u>613.410</u>	<u>13.324</u>
Aktiver		<u>5.923.305</u>	<u>20.517</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	750.000	750
Overført overskud eller underskud		(329.031)	13
Egenkapital		<u>420.969</u>	<u>763</u>
Bankgæld		4.091.809	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>4.091.809</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.236.000	0
Bankgæld		0	14.425
Gæld til tilknyttede virksomheder		147.601	3.395
Anden gæld		26.926	1.934
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.410.527</u>	<u>19.754</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.502.336</u>	<u>19.754</u>
Passiver		<u><u>5.923.305</u></u>	<u><u>20.517</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	750.000	13.025	763.025
Årets resultat	0	(342.056)	(342.056)
Egenkapital ultimo	750.000	(329.031)	420.969

Noter

					Materielle anlægsakti- ver under udførelse kr.
1. Materielle anlægsaktiver					
Tilgange					5.284.895
Kostpris ultimo					5.284.895
Regnskabsmæssig værdi ultimo					5.284.895
					Andre tilgo- dehavender kr.
2. Finansielle anlægsaktiver					
Kostpris primo					7.193.122
Afgange					(7.168.122)
Kostpris ultimo					25.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo					25.000
			Pålydende værdi kr.		Nominel værdi kr.
3. Virksomhedskapital		Antal			
Aktier		750		1.000,00	750.000
		750			750.000
	2012 kr.	2011 kr.	2010 kr.	2009 kr.	2008 kr.
Bevægelser i virksom- hedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	750.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	250.000	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	750.000	750.000	500.000	500.000	500.000

Ifølge vedtægternes § 6 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den indskudte selskabskapital med tillæg af eventuelle reserver.

Projektkomplementarselskabet Kellers Park ApS er som komplementar fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle selskabets forpligtelser.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	0	1.236.000	4.091.809	2.455.000
	0	1.236.000	4.091.809	2.455.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2012 kr.	2011 t.kr.
Til sikkerhed for bankgæld på i alt 5.328 t.kr. er afgivet pant i et ejerpantebrev på 8.500 t.kr. med sikkerhed i materielle anlægsaktiver.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte materielle anlægsaktiver	5.284.895	5.898

6. Ejerforhold

Ejerforhold - Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmeretigheder eller pålydende værdi:

Udviklingselskabet Kellers Park, Skovbrynet 1, 6000 Kolding

7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Nic. Christiansen Invest A/S, Kolding

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Comwell a-s, Kolding