

Projektselskabet Kellers Park P/S

CVR-nr. 29325545

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 09.05.2014

Dirigent

Navn: Peter Schelde

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 29325545

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

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 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 24.03.2014

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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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 24.03.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 263 t.kr., hvorefter selskabets egenkapital udgør 684 t.kr.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, som direkte kan henføres til nettoomsætningen og omfatter omkostninger vedrørende den løbende drift af ejendommen. Direkte omkostninger vedrørende salg af lejligheder omfatter entrepriseomkostninger, finansieringsomkostninger i byggeperioden, garantiomkostninger og handelsomkostninger.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

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

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde, da de vurderes at bevare deres værdi. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (scrapværdi 50%)	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15 år

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		520.385	(155)
Af- og nedskrivninger		(91.863)	0
Driftsresultat		428.522	(155)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	110
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(10.855)	(71)
Andre finansielle omkostninger		(154.944)	(226)
Årets resultat		<u>262.723</u>	<u>(342)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>262.723</u>	<u>(342)</u>
		<u>262.723</u>	<u>(342)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		6.546.865	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		626.397	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>0</u>	<u>5.285</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>7.173.262</u>	<u>5.285</u>
Andre tilgodehavender		<u>25.000</u>	<u>25</u>
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>25.000</u>	<u>25</u>
Anlægsaktiver		<u>7.198.262</u>	<u>5.310</u>
Andre tilgodehavender		<u>637.533</u>	<u>613</u>
Tilgodehavender		<u>637.533</u>	<u>613</u>
Omsætningsaktiver		<u>637.533</u>	<u>613</u>
Aktiver		<u><u>7.835.795</u></u>	<u><u>5.923</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	750.000	750
Overført overskud eller underskud		<u>(66.308)</u>	<u>(329)</u>
Egenkapital		<u>683.692</u>	<u>421</u>
Bankgæld		<u>5.739.544</u>	<u>4.092</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.739.544</u>	<u>4.092</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.236.000	1.236
Gæld til tilknyttede virksomheder		150.956	148
Anden gæld		<u>25.603</u>	<u>26</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.412.559</u>	<u>1.410</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.152.103</u>	<u>5.502</u>
Passiver		<u>7.835.795</u>	<u>5.923</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	750.000	(329.031)	420.969
Årets resultat	0	262.723	262.723
Egenkapital ultimo	750.000	(66.308)	683.692

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse kr.</u>		
1. Materielle anlægsaktiver					
Kostpris primo	0	0	5.284.895		
Tilgange	6.601.881	663.244	0		
Afgange	0	0	(5.284.895)		
Kostpris ultimo	6.601.881	663.244	0		
Årets afskrivninger	(55.016)	(36.847)	0		
Af- og nedskrivninger ultimo	(55.016)	(36.847)	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.546.865	626.397	0		
			<u>Andre tilgodehavender kr.</u>		
2. Finansielle anlægsaktiver					
Kostpris primo			25.000		
Kostpris ultimo			25.000		
Regnskabsmæssig værdi ultimo			25.000		
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>		
3. Virksomhedskapital					
Aktier	750	1.000,00	750.000		
	750		750.000		
	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	750.000	750.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	250.000	0	0
Virksomhedskapital ultimo	750.000	750.000	750.000	500.000	500.000

Noter

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.

	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	1.236	1.236.000	5.739.544
	1.236	1.236.000	5.739.544

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2013 kr.	2012 t.kr.
Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed på i alt 23.200 t.kr. er afgivet pant i et ejerpantebrev på 8.500 t.kr. med sikkerhed i materielle anlægsaktiver.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte materielle anlægsaktiver	7.173.262	5.284

6. Ejerforhold

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

Udviklingselskabet Kellers Park A/S, 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