
Revisionsfirmaet

RATHMANN & MORTENSEN

Godkendt Revisionsanpartsselskab

www.rmrevision.dk

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: kontakt@rmrevision.dk

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16


(20. regnskabsår)

Kaj Klinkby Invest ApS

Tuborg Havnepark 10.3.tv
2900 Hellerup

CVR-nr. 19920887

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2017.

Dirigent:  _____
Kaj Klinkby

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kaj Klinkby Invest ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. marts 2017.


Direktion

Kaj Klinkby

Til kapitalejerne i Kaj Klinkby Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kaj Klinkby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hedensted, den 22. marts 2017

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975

Tommy Rathmann
registreret revisor

Selskabsoplysninger

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Selskabet	Kaj Klinkby Invest ApS Tuborg Havnepark 10.3.tv 2900 Hellerup
	Etableret: 29. marts 1997 Hjemstedskommune: Gentofte Telefon: 40192522
	CVR-nr.: 19920887 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kaj Klinkby
Revisor	Rathmann & Mortensen Godkendt revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
Pengeinstitut	Danske Bank A/S
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 4. maj 2017 på selskabets adresse.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter drift af virksomhed med investeringer i ejendomme, værdipapirer samt galleri og kunst m.v.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016 udviser et årsresultat på t.kr. -253, hvilket svarer til et fald på t.kr. 459 i forhold til sidste år.

Resultatet anses ikke for at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

Der forventes et overskud i 2017.

Årsrapporten for Kaj Klinkby Invest ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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 regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen vedrører indtægter fra galleri og leje m.v. som indregnes i resultatopgørelsen, når der er sket fakturering.

Omkostninger til galleri vedrører kostpris af kunst samt omkostninger til drift af galleri (internet). Omkostninger til ejendom vedrører fællesomkostninger m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter omfatter udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på aktier, renter på tilgodehavende hos moderselskabet samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Finansielle omkostninger omfatter renter pengeinstitut og realkreditinstitution, kurstab på aktier.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi og afskrives over forventet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve på opskrivninger".

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og 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 brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Beholdningen af kunst måles med udgangspunkt i kostpris. Afhændelsen af kunst indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis omsætning og varekøb.

Varebeholdning

Beholdning af kunst måles med udgangspunkt i kostpris. Afhændelse af kunst er indregnet i resultatopgørelsen under henholdsvis omsætning og varekøb.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Børsnoterede aktier

Aktierne måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld eller det beløb, virksomheden skal betale for at indfri forpligtelsen (nettorealiseringsværdi).

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KREYSTON

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste		185.830	233
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-83.425	-76
Ordinært resultat før finansielle poster		102.405	156
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		183	0
Andre finansielle indtægter		13.160	202
Andre finansielle omkostninger		-440.272	-192
Resultat før skat		-324.524	167
Skat af årets resultat	1	71.396	39
Årets resultat		-253.128	206
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-262.737	-469
Regulering af reserve for opskrivning		41.714	0
Årets resultat		-253.128	206
Til disposition		-474.151	-263
Overført til næste år		-474.151	-263
Disponeret i alt		-474.151	-263

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KREBTON

Note	2016	2015
	kr.	tkr.

Aktiver

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger	9.200.000	9.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	320.636	321
Materielle anlægsaktiver i alt	9.520.636	9.521

Anlægsaktiver i alt

9.520.636	9.521
------------------	--------------

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Forudbetalinger for varer	531.238	529
Varebeholdninger i alt	531.238	529

Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.561	9
Andre tilgodehavender	2.895	2
Tilgodehavender i alt	13.456	10

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele	356.580	560
Værdipapirer og kapitalandele i alt	356.580	560

Omsætningsaktiver i alt

901.274	1.099
----------------	--------------

Aktiver i alt

10.421.910	10.620
-------------------	---------------

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KREFTON

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivning		1.608.626	1.585
Overført resultat		-474.151	-263
Egenkapital i alt	2	1.259.475	1.448
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		24.794	78
Hensatte forpligtelser i alt		24.794	78
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		8.100.000	8.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	8.100.000	8.100
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt		885.030	829
Anden gæld		152.610	165
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.037.641	994
Gældsforpligtelser i alt		9.137.641	9.094
Passiver i alt		10.421.910	10.620
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	-71.396	-39
	Skat af årets resultat i alt	-71.396	-39

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	1.585.269	-262.737	1.447.532
	Årets resultat	0	0	-253.128	-253.128
	Regulering af reserve for opskrivning	0	-41.714	41.714	0
	Opskrivninger i årets løb	0	65.071	0	65.071
	Saldo ultimo	125.000	1.608.626	-474.151	1.259.475

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 8.100.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen Tuborg Havnepark 12, 2 tv., Hellerup realkreditpantebrev t.kr. 3.585 til Realkredit Danmark.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 2.000 med pant i ejendommen Tuborg Havnepark 12, 2 tv. Hellerup.