

---

Revisionsfirmaet

**RATHMANN & MORTENSEN**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

[www.rmrevision.dk](http://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](mailto:kontakt@rmrevision.dk)

---

## Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

(21. 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 6. april 2018.

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 2017.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. marts 2018.

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 2017 - 31. december 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 7. marts 2018

**Rathmann & Mortensen**  
**Godkendt revisionsanpartsselskab**  
**CVR 27521975**



Tommy Rathmann  
registreret revisor  
MNE16440

# Selskabsoplysninger

---

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KRESTON

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Kaj Klinkby
<b>Revisor</b>	Rathmann & Mortensen Godkendt revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 6. april 2018 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 2017 udviser et årsresultat på t.kr. 1.789, hvilket svarer til en stigning på t.kr. 2.042 i forhold til sidste år.

Resultatet anses 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 2018.

Årsrapporten for Kaj Klinkby Invest ApS for 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 regnskabspost 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**

### **Bruttotab**

Bruttotab 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 salgskostninger 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 som fortjeneste/tab af anlægsaktiver.

### 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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KREYSTON

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-36.380</b>	<b>186</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		0	-83
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver		2.482.386	0
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>2.446.007</b>	<b>102</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		222	0
Andre finansielle indtægter		25.181	13
Andre finansielle omkostninger		-203.419	-440
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.267.991</b>	<b>-325</b>
Skat af årets resultat	1	-479.147	71
<b>Årets resultat</b>		<b>1.788.844</b>	<b>-253</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-474.151	-263
Regulering af reserve for opskrivning		0	42
Årets resultat		1.788.844	-253
<b>Til disposition</b>		<b>1.314.693</b>	<b>-474</b>
Overført resultat		1.314.693	-474
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.314.693</b>	<b>-474</b>

## Balance 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KREBTON

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	0	9.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	316.444	321
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>316.444</b>	<b>9.521</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>316.444</b>	<b>9.521</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Varelager	517.338	531
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>517.338</b>	<b>531</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.678	11
Andre tilgodehavender	0	3
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>13.678</b>	<b>13</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	215.480	357
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>215.480</b>	<b>357</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>439.069</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.185.565</b>	<b>901</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.502.009</b>	<b>10.422</b>

## Balance 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KREBTON

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivning		0	1.609
Overført resultat		1.314.693	-474
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.439.693</b>	<b>1.259</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		0	25
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>25</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>8.100</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		0	885
Selskabsskat		48.895	0
Anden gæld		13.421	153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>62.316</b>	<b>1.038</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>62.316</b>	<b>9.138</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.502.009</b>	<b>10.422</b>

1	Skat af årets resultat	2017 kr.	2016 tkr.
	Skat af årets resultat	50.226	0
	Udskudt skat af årets resultat	428.921	-71
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>479.147</b>	<b>-71</b>

2	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo	125.000	1.608.626	-474.151	1.259.475
	Årets resultat	0	0	1.788.844	1.788.844
	Opskrivninger i årets løb	0	-1.608.626	0	-1.608.626
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>1.314.693</b>	<b>1.439.693</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 0