

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 2018

01.01.18 - 31.12.18

(21. regnskabsår)

### Kaj Klinkby Holding ApS

Tuborg Havnepark 10.3.tv  
2900 Hellerup

CVR-nr. 20701935

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2019.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Kaj Klinkby

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem  
uafhængige statsautoriserede revisorer

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>12</b>

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kaj Klinkby Holding ApS for regnskabsåret 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. april 2019.

Direktion



Kaj Klinkby

Til kapitalejerne i Kaj Klinkby Holding ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kaj Klinkby Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## 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 væsentlig 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KRESTON

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 30. april 2019

Rathmann & Mortensen  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR 27521975



Tommy Rathmann  
registreret revisor  
MNE16440

<b>Selskabet</b>	Kaj Klinkby Holding ApS Tuborg Havnepark 10.3.tv 2900 Hellerup
	Etableret: 16. januar 1998 Hjemstedskommune: Gentofte Telefon: 40192522
	CVR-nr.: 20701935 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 10. maj 2019 på selskabets adresse.

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er igennem kapitalinteresser i andre selskaber direkte eller indirekte at drive virksomhed med investeringer i værdipapirer, køb og salg af ejendomme, opførelse og salg af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2018 udviser et årsresultat på t.kr. -289, hvilket svarer til et fald på t.kr. 1.769 i forhold til sidste år.

Resultatet anses for at være ikke 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**

For regnskabsåret 2019 forventes der et overskud.

Årsrapporten for Kaj Klinkby Holding ApS for 2018 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**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra leje m.v. indregnes i resultatopgørelsen, når der er sket fakturering.

### **Omkostninger til ejendom**

Omkostning til ejendom vedrører opvarmning, el, alarm m.v..

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

### **Indtægt af kapitalandele**

Resultater efter skat fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter omfatter renter fra bank og tilknyttede virksomheder samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Finansielle omkostninger omfatter renter fra bank og renter vedrørende øvrigt gæld.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell 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 med danske datterselskaber. Selskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.



Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen under "Tilgodehavender fra dattervirksomheder" eller "Gæld til dattervirksomheder".

## 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".

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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".

Beholdning af kunst måles med udgangspunkt i kostpris. Afhændelse af kunst er indregnet i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra dattervirksomheder.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelens værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

### 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

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KRESTON

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-100.660</b>	<b>-65</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-40.817	-40
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-141.477</b>	<b>-106</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-59.979	1.789
Andre finansielle indtægter	2	2	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-2.034	0
Andre finansielle omkostninger		-144.768	-151
<b>Resultat før skat</b>		<b>-348.257</b>	<b>1.532</b>
Skat af årets resultat	1	59.206	-52
<b>Årets resultat</b>		<b>-289.051</b>	<b>1.480</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-640.545	-341
Regulering af reserve for opskrivning		9.236	9
Årets resultat		-289.051	1.480
<b>Til disposition</b>		<b>-920.360</b>	<b>1.148</b>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-59.979	1.789
Overført resultat		-860.381	-641
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-920.360</b>	<b>1.148</b>

## Balance 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KRESTON

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.375.000	5.375
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		109.060	109
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.484.060</b>	<b>5.484</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.379.714	1.440
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.379.714</b>	<b>1.440</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.863.774</b>	<b>6.924</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		13	2
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13</b>	<b>2</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.863.787</b>	<b>6.926</b>

## Balance 31. december

**RATHMANN &  
MORTENSEN**  
KRESTON

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		625.000	125
Reserve for opskrivning		871.521	849
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		248.464	308
Overført resultat		-860.381	-641
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>884.604</b>	<b>642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt		4.900.000	5.033
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>4.900.000</b>	<b>5.033</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		99.818	14
Anden gæld		979.365	1.237
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.079.183</b>	<b>1.251</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.979.183</b>	<b>6.284</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.863.787</b>	<b>6.926</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	-8.980	52
	Regulering af skat vedr. tidligere år	-50.226	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-59.206</b>	<b>52</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Andre reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	848.920	308.443	-640.545	641.818
	Årets resultat	0	0	-59.979	-229.072	-289.051
	Kapitalforhøjelse	500.000	0	0	0	500.000
	Regulering af reserve for opskrivning	0	-9.236	0	9.236	0
	Opskrivninger i årets løb	0	31.837	0	0	31.837
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>625.000</b>	<b>871.521</b>	<b>248.464</b>	<b>-860.381</b>	<b>884.604</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 4.900.000

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 3.000 med pant i ejendommen Søndermarken 5, Skagen.