

# **Klestrup Ejendomme ApS**

**Jættevej 46, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2015**

CVR-nr. 29 78 87 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23/5 2016

**Dirigent: Søren Klestrup Jensen**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Klestrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 23. marts 2016

### Direktion

Søren Klestrup Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Klestrup Ejendomme ApS*

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Klestrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Ringsted, den 23. marts 2016

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Kurt Bülow  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Klestrup Ejendomme ApS Jættevej 46 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 29 78 87 66 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Ringsted
<b>Direktion</b>	Søren Klestrup Jensen
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 117.489, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 961.822.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>723.660</b>	<b>706.020</b>
Andre eksterne omkostninger		-88.477	-96.132
<b>Bruttoresultat</b>		<b>635.183</b>	<b>609.888</b>
Andre finansielle indtægter		49.124	41.274
Andre finansielle omkostninger		-533.680	-465.292
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.627</b>	<b>185.870</b>
Skat af årets resultat	1	-33.138	-40.939
<b>Årets resultat</b>		<b>117.489</b>	<b>144.931</b>
Overført overskud		117.489	144.931
		<b>117.489</b>	<b>144.931</b>



## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.260.419	7.260.419
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>7.260.419</b>	<b>7.260.419</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.260.419</b>	<b>7.260.419</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		868.547	818.037
<b>Tilgodehavender</b>		<b>868.547</b>	<b>818.037</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>868.547</b>	<b>818.037</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.128.966</b>	<b>8.078.456</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		836.822	719.333
<b>Egenkapital</b>	3	<b>961.822</b>	<b>844.333</b>
Udskudt skat		309.721	276.583
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>309.721</b>	<b>276.583</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.491.000	3.491.000
Andre kreditinstitutter		2.181.041	2.601.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.672.041</b>	<b>6.092.332</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		480.000	154.000
Kreditinstitutter		270.146	305.933
Gæld til tilknyttede virksomheder		335.891	349.149
Anden gæld		99.345	56.127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.185.382</b>	<b>865.209</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.857.423</b>	<b>6.957.541</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.128.966</b>	<b>8.078.457</b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	33.138	40.939
	<b>33.138</b>	<b>40.939</b>
Skat af årets resultat fordeles således: Beregnet 23.5%/24.5% skat af årets resultat før skat	35.397	45.538
Skatteeffekt af: Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-2.259	-4.599
	<b>33.138</b>	<b>40.939</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<b>Investeringsejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2015	7.260.419
Kostpris 31. december 2015	7.260.419
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>7.260.419</b>

Vejer gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktorer ved værdiansættelsen er 8%.  
Den offentlige ejendomsvurdering udgør i 2015 t.kr. 5.350.

## 3 Egenkapital

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	719.333	844.333
Årets resultat	0	117.489	117.489
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>836.822</b>	<b>961.822</b>

## 4 Eventualposter m.v.

Klestrup Ejendomme ApS har afgivet en selvskyldnerkaution til sikkerhed for SKJ Maskinudlejning ApS factoringaftalen med AL Finans A/S, med et kredit maksimum på 2,5 mio. kr. Aktuell saldo kr. 2.275.479.

Klestrup Ejendomme ApS har til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank stillet en ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution overfor Klestrup Maskiner ApS og SKJ Maskinudlejning ApS

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualposter m.v. (Fortsat)

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Klestrup Ejendomme ApS har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 7.260.

Klestrup Ejendomme ApS har til sikkerhed for alt mellemværende med Danke Bank ud over gæld til realkreditinstitut, udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.000.000 i ovenstående grunde og bygninger.

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

#### **Bestemmende indflydelse**

Søren Klestrup, Sneslev Stationsvej 7, 4100 Ringsted.

#### **Øvrige nærtstående parter**

Klestrup Holding, Ringsted ApS  
Klestrup Maskiner ApS  
SKJ Maskinudlejning ApS

#### **Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Klestrup Holding Ringsted ApS  
Jættevej 46  
4100 Ringsted

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klestrup Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller. Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 og 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.