

# **Klestrup Ejendomme ApS**

**Jættevej 46, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2016**

**CVR-nr. 29 78 87 66**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20. marts 2017

Dirigent: Søren Klestrup Jensen

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 15. marts 2017

### Direktion

Søren Klestrup Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Klestrup Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Klestrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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 revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 15. marts 2017

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
	Regnskabsperiode: 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 væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsjendom.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Nettoomsætning</b>	<b>831.761</b>	<b>723.660</b>
Andre eksterne omkostninger	-75.675	-88.477
<b>Bruttoresultat</b>	<b>756.086</b>	<b>635.183</b>
Andre finansielle indtægter	54.483	49.124
Andre finansielle omkostninger	-528.860	-533.680
<b>Resultat før skat</b>	<b>281.709</b>	<b>150.627</b>
Skat af årets resultat	1 -62.754	-33.138
<b>Årets resultat</b>	<b>218.955</b>	<b>117.489</b>
Overført resultat	218.955	117.489
	<b>218.955</b>	<b>117.489</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.630.266	7.260.419
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.630.266</b>	<b>7.260.419</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.630.266</b>	<b>7.260.419</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.002.030	868.547
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.002.030</b>	<b>868.547</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.002.030</b>	<b>868.547</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.632.296</b>	<b>8.128.966</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.055.778	836.822
<b>Egenkapital</b>	3	<b>1.180.778</b>	<b>961.822</b>
Udskudt skat		420.307	309.721
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>420.307</b>	<b>309.721</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.377.000	3.491.000
Andre kreditinstitutter		2.451.291	2.181.041
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.828.291</b>	<b>5.672.041</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	150.000	0
Banker	4	271.185	270.146
Kreditinstitutter	4	283.000	480.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		381.604	335.891
Anden gæld		117.131	99.345
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.202.920</b>	<b>1.185.382</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.031.211</b>	<b>6.857.423</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.632.296</b>	<b>8.128.966</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter

	2016 <small>kr.</small>	2015 <small>kr.</small>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	62.754	33.138
	<b>62.754</b>	<b>33.138</b>
 Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet skat af årets resultat før skat	61.976	35.397
 Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	778	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-2.259
	<b>62.754</b>	<b>33.138</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	7.260.419
Tilgang i årets løb	369.847
Kostpris 31. december 2016	7.630.266
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>7.630.266</b>

Vejet gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktorer ved værdiansættelsen ligger i intervallet 9,5%-10%. Den offentlige ejendomsvurdering udgør i 2015 t.kr. 5.350.

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	836.823	961.823
Årets resultat	0	218.955	218.955
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>1.055.778</b>	<b>1.180.778</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.754.000	2.700.000
Mellem 1 og 5 år	623.000	791.000
Langfristet del	3.377.000	3.491.000
Inden for et år	150.000	0
	<b>3.527.000</b>	<b>3.491.000</b>
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	982.000	1.600.000
Mellem 1 og 5 år	1.469.291	581.041
Langfristet del	2.451.291	2.181.041
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	283.000	480.000
Kortfristet del	283.000	480.000
	<b>2.734.291</b>	<b>2.661.041</b>

### 5 Eventualposter m.v.

#### 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.

Klestrup Ejendomme ApS har afgivet en selvskyldnerkaution til sikkerhed for SKJ Maskinudlejning ApS factoring aftale med AL Finans A/S, med et kredit maksimum på 4,5 mio. kr. Aktuel saldo kr. 2.339.623.

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

Klestrup Ejendomme ApS har til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank stillet en solidarisk selvskyldnerkaution overfor SKJ Maskinudlejning ApS på kr. 250.000.

### 6 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 2016 udgør t.kr. 7.630.

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

## Noter

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Søren Klestrup, Sneslev Stationsvej 7, 4100 Ringsted.

#### Øvrige nærtstående parter

Klestrup Holding, Ringsted 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 2016 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 2016 er aflagt i kr.

### 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 mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## 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, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.