
Klestrup Ejendomme ApS

Jættevej 46, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 29 78 87 66

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/4 2024

Søren Klestrup Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Klestrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 12. april 2024

Direktion

Søren Klestrup Jensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Klestrup Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Klestrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 12. april 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen
statsautoriseret revisor
mne27778

René Daniel Poulsen
statsautoriseret revisor
mne48524

Selskabsoplysninger

Selskabet Klestrup Ejendomme ApS
Jættevej 46
4100 Ringsted
CVR-nr: 29 78 87 66
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. november 2006
Regnskabsår: 17. regnskabsår
Hjemstedskommune: Ringsted

Direktion Søren Klestrup Jensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Advokat Ladefoged Advokatfirma
Møllegade 7
4100 Ringsted

Pengeinstitut Sydbank
Axeltorv 4
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsjendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 650.716, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.173.531.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.292.455	1.245.837
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-218.917	-216.700
Resultat før finansielle poster		1.073.538	1.029.137
Finansielle indtægter	2	15.332	10.666
Finansielle omkostninger	3	-254.334	-283.380
Resultat før skat		834.536	756.423
Skat af årets resultat	4	-183.820	-166.401
Årets resultat		650.716	590.022

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	150.716	590.022
	650.716	590.022

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		10.726.689	10.911.656
Materielle anlægsaktiver	5	10.726.689	10.911.656
Anlægsaktiver		10.726.689	10.911.656
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.162.942	260.666
Andre tilgodehavender		0	51
Tilgodehavender		1.162.942	260.717
Likvide beholdninger		299.002	945.028
Omsætningsaktiver		1.461.944	1.205.745
Aktiver		12.188.633	12.117.401

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.677.507	1.713.199
Overført resultat		2.871.024	2.684.616
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		5.173.531	4.522.815
Hensættelse til udskudt skat		930.383	908.329
Hensatte forpligtelser		930.383	908.329
Gæld til realkreditinstitutter		3.942.173	4.137.453
Kreditinstitutter		1.304.142	1.440.821
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.246.315	5.578.274
Gæld til realkreditinstitutter		201.341	201.686
Kreditinstitutter		170.119	203.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	115.470
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		161.766	142.648
Anden gæld		305.178	444.619
Kortfristede gældsforpligtelser		838.404	1.107.983
Gældsforpligtelser		6.084.719	6.686.257
Passiver		12.188.633	12.117.401
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.713.199	2.684.616	0	4.522.815
Årets af- og nedskrivning	0	-35.692	35.692	0	0
Årets resultat	0	0	150.716	500.000	650.716
Egenkapital 31. december	125.000	1.677.507	2.871.024	500.000	5.173.531

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	218.917	216.700
	<u>218.917</u>	<u>216.700</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.942	10.666
Andre finansielle indtægter	2.390	0
	<u>15.332</u>	<u>10.666</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	254.334	283.380
	<u>254.334</u>	<u>283.380</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	161.766	142.648
Årets udskudte skat	22.054	23.753
	<u>183.820</u>	<u>166.401</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	10.522.519
Tilgang i årets løb	33.950
Kostpris 31. december	<u>10.556.469</u>
Opskrivninger 1. januar	2.287.927
Opskrivninger 31. december	<u>2.287.927</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.898.790
Årets afskrivninger	218.917
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.117.707</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.726.689</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	2.150.650
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>8.576.039</u>
Afskrives over	<u>25-50 år</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>278.133</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>3.729.892</u>	<u>4.006.062</u>
	<u>3.729.892</u>	<u>4.006.062</u>

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2023	2022
	DKK	DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.466.442	10.679.958

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt TDKK 2.485 i grunde og bygninger, til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut med en regnskabsmæssig værdi på	10.466.442	10.679.958
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har for alt mellemværende med Sydbank stillet en ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for Klestrup Maskiner ApS og SKJ Maskinudlejning ApS.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Klestrup Holding, Ringsted ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Klestrup Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer og ydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Klestrup Holding, Ringsted ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	25-50 år
------------------	----------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Der afskrives ikke på grunde.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Noter til årsregnskabet

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.