

# Keilstrup Ejendomme ApS

v/Geert Keilstrup, Højgårds Vænge 6, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 36 93 26 78

## Årsrapport

**1. januar - 30. september 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2016.

---

Per Ole Ødemark  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 30. september 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 for Keilstrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 8. januar 2016

### **Direktion**

Geert Gunnar Keilstrup

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Keilstrup Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Keilstrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. januar 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Christensen

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Keilstrup Ejendomme ApS v/Geert Keilstrup Højgårds Vænge 6 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 36 93 26 78
	Hjemsted: Bagsværd
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 30. september 2015 1. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Geert Gunnar Keilstrup
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendomme til beboelse og erhverv.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 625.131, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Keilstrup Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervsejendomme	25 år
Beboelsesejendom	100 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2015 - 30/9 2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>625.131</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-143.310
<b>Driftsresultat</b>	<b>481.821</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-167.595
<b>Resultat før skat</b>	<b>314.226</b>
Skat af årets resultat	7.354
<b>Årets resultat</b>	<b>321.580</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000
Disponeret fra overført resultat	-1.178.420
<b>Disponeret i alt</b>	<b>321.580</b>

**Balance**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/9 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	<u>11.756.690</u>	<u>11.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.756.690</u>	<u>11.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.756.690</u></b>	<b><u>11.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	5.849	962
Periodeafgrænsningsposter	<u>43.922</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>49.771</u>	<u>962</u>
Likvide beholdninger	<u>3.737</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>53.508</u></b>	<b><u>962</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.810.198</u></b>	<b><u>11.900.962</u></b>

**Balance**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/9 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overkurs ved emission	0	3.896.387
Overført resultat	3.213.118	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.813.118</u></b>	<b><u>3.996.387</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
2 Hensættelser til udskudt skat	<u>1.317.961</u>	<u>1.448.549</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.317.961</u></b>	<b><u>1.448.549</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	4.808.302	5.449.463
Deposita	<u>291.647</u>	<u>296.047</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.099.949</u>	<u>5.745.510</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	225.101	224.504
Gæld til pengeinstitutter	0	7.696
Selskabsskat	123.234	0
Anden gæld	<u>230.835</u>	<u>478.316</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>579.170</u>	<u>710.516</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.679.119</u></b>	<b><u>6.456.026</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.810.198</u></b>	<b><u>11.900.962</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	100.000	3.896.387	0	0	3.996.387
Egenkapital 1. januar 2015	100.000	3.896.387	0	0	3.996.387
Primokorrektion	0	495.151	0	0	495.151
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-1.178.420	1.500.000	321.580
Overført til frie reserver	0	-4.391.538	4.391.538	0	0
	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>3.213.118</b>	<b>1.500.000</b>	<b>4.813.118</b>

**Noter**


---

	1/1 2015	- 30/9 2015
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	
	<u>11.900.000</u>	
Kostpris 1. januar 2015	11.900.000	
<b>Kostpris 30. september 2015</b>	<b>11.900.000</b>	
Årets afskrivninger	143.310	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2015</b>	<b>143.310</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015</b>	<b>11.756.690</b>	
	<u>30/9 2015</u>	<u>1/1 2015</u>
<b>2. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	1.448.549	1.448.549
Udskudt skat af årets resultat	-130.588	0
	<u>1.317.961</u>	<u>1.448.549</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.033.403	5.673.967
Heraf forfalder inden for 1 år	-225.101	-224.504
	<u>4.808.302</u>	<u>5.449.463</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.016.485	4.198.945