

## Kleemann Ejendomme ApS

Vandtårnsvej 64A

2860 Søborg

CVR-nr. 28500246

## Årsrapport for 2014/15

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/3-16



Jan Kleemann

Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Kleemann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 16. marts 2016

### **Direktion**

Jan Kleemann  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kleemann Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kleemann Ejendomme ApS for regnskabsåret 2014/15. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2014/15 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 16. marts 2016

#### Revisionsfirmaet Albrechtsen

#### Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410

  
Bjarne Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor

## Kleemann Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kleemann Ejendomme ApS Vandtårnsvej 64A 2860 Søborg
<b>CVR-nr.</b>	28500246
<b>Stiftelsesdato</b>	3. marts 2005
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober 2014 - 30. september 2015
<b>Direktion</b>	Jan Kleemann , Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Alle 4 2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 udviser et resultat på kr. 1.855.662, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en balancesum på kr. 8.242.427, og en egenkapital på kr. 2.733.433.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventning.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.911.902</b>	<b>783.726</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.000	-278.939
Andre driftsomkostninger		-116.367	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.765.535</b>	<b>504.787</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.480	0
Finansielle indtægter	1	14.199	11.409
Finansielle omkostninger	2	-294.744	-248.138
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.491.470</b>	<b>268.058</b>
Skat af årets resultat	3	-635.808	-42.829
<b>Årets resultat</b>		<b>1.855.662</b>	<b>225.229</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.855.662	225.229
		<b>1.855.662</b>	<b>225.229</b>

Kleemann Ejendomme ApS

Balance 30. september 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	0	5.869.685
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	52.500	82.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>52.500</b>	<b>5.952.185</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.500</b>	<b>5.952.185</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		562.186	148.793
Andre tilgodehavender		44.618	0
Udskudte skatteaktiver		0	85.777
<b>Tilgodehavender</b>		<b>606.804</b>	<b>734.570</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.583.123</b>	<b>621.896</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.189.927</b>	<b>1.356.466</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.242.427</b>	<b>7.308.651</b>

## Balance 30. september 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført resultat	7	2.608.433	625.627
<b>Egenkapital</b>		<b>2.733.433</b>	<b>750.627</b>
Hensættelser til udskudt skat		413	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>413</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.484.731
Anden gæld		679.804	1.366.948
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>679.804</b>	<b>5.851.679</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.430.605	312.000
Gæld til banker		483.223	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.000	200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		90.723	12.578
Selskabsskat		598.422	48.804
Anden gæld		137.804	132.963
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.828.777</b>	<b>706.345</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.508.581</b>	<b>6.558.024</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.242.427</b>	<b>7.308.651</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kleemann Ejendomme ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Generelt

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Noter

	2014/15	2013/14
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	14.199	11.409
	<b>14.199</b>	<b>11.409</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	294.744	248.138
	<b>294.744</b>	<b>248.138</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	549.618	48.804
Årets regulering af udskudt skat	86.190	-5.975
	<b>635.808</b>	<b>42.829</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	8.584.075	8.584.075
Afgang i årets løb	-8.584.075	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.584.075</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.714.390	-2.442.951
Årets afskrivninger	0	-271.439
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.714.390	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-2.714.390</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>5.869.685</b>

## Noter

	2014/15	2013/14
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	90.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	471.367	590.000
Afgang i årets løb	-471.367	-500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-7.500	0
Årets afskrivninger	-30.000	-7.500
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-37.500</b>	<b>-7.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>52.500</b>	<b>82.500</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>7. Overført resultat</b>		
Saldo primo	625.627	508.530
Årets tilgang	1.855.662	225.229
Regulering renteswap	127.144	-108.132
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.608.433</b>	<b>625.627</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswap, som løber frem til 30. september 2019. Forpligtelsen er indregnet til dagsværdi.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kleemann Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut på 10.435 TDKK, er selskabets likvidebeholdning på 7.071 TDKK stillet som sikkerhed.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.