



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KIRCHHEINER EJENDOMME APS**  
**TEGLSTRUP HAVE 2, 1. TH., 3000 HELSINGØR**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. marts 2017

---

Marie-France Kirchheiner

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring .....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kirchheiner Ejendomme ApS Teglstrup Have 2, 1. th. 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 21 03 69 86 Stiftet: 19. juni 1998 Hjemsted: Helsingør Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Marie-France Kirchheiner
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Storegade 28 6270 Tønder

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 2. marts 2017

Direktion:

---

Marie-France Kirchheiner

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i Kirchheiner Ejendomme ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Kirchheiner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Aalborg, den 2. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom samt lagerbygninger.

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

Regnskabsåret har været præget af, at ejendommene har været fuldt udlejet hele året.

Da de forhold som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>305.439</b>	<b>275.849</b>
Personaleomkostninger.....	1	-60.000	-60.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-8.311
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	6.710
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>245.439</b>	<b>214.248</b>
Andre finansielle indtægter .....		7.067	8.949
Andre finansielle omkostninger.....		-34.907	-41.836
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>217.599</b>	<b>181.361</b>
Skat af årets resultat.....	2	-48.074	-22.518
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>169.525</b>	<b>158.843</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		169.525	158.843
<b>I ALT</b> .....		<b>169.525</b>	<b>158.843</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		2.925.000	2.925.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.925.000	2.925.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.925.000</b>	<b>2.925.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		21.363	20.833
Tilgodehavender.....		21.363	20.833
Likvider.....		766.292	713.789
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>787.655</b>	<b>734.622</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.712.655</b>	<b>3.659.622</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.884.744	1.715.219
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>2.009.744</b>	<b>1.840.219</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		309.118	296.486
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>309.118</b>	<b>296.486</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		1.090.930	1.230.577
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.090.930	1.230.577
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	140.000	140.000
Selskabsskat.....		13.442	9.541
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	5.000
Anden gæld.....		149.421	137.799
Kortfristede gældsforpligtelser.....		302.863	292.340
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.393.793</b>	<b>1.522.917</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.712.655</b>	<b>3.659.622</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	60.000	60.000	
	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	35.442	9.541	
Regulering af udskudt skat.....	12.632	12.977	
	<b>48.074</b>	<b>22.518</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		4.591.597	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>4.591.597</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		-1.666.597	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>-1.666.597</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>2.925.000</b>	
<i>Dagsværdi for investeringsejendommen</i>			
Investeringsejendommen er beliggende i Tønder og består af erhvervsjendomme. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.			
Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normal år er vurderet i niveauet 280-310 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 9,75 % - 10,50 %, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype.			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	1.715.219	1.840.219
Forslag til årets resultatdisponering.....		169.525	169.525
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.884.744</b>	<b>2.009.744</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til kreditinstitutter.....	1.370.577	1.230.930	140.000	506.000	
	<b>1.370.577</b>	<b>1.230.930</b>	<b>140.000</b>	<b>506.000</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.266 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.925 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kirchheiner Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- I overensstemmelse med ændringerne i årsregnskabsloven har selskabet ændret praksis for indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere var gælden vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, men som følge af ændringerne i årsregnskabsloven indregnes gælden nu til amortiseret kostpris. Selskabet har anvendt overgangsbestemmelserne til den ændrede årsregnskabslov, og den amortiserede kostpris beregnes med udgangspunkt i dagsværdien primo regnskabsåret.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 7 tkr. og efter skat med 5,5 tkr., der vedrører en dagsværdiregulering og årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016. Balancesummen er ikke påvirket af praksisændringen. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med 5,5 tkr. som følge af praksisændringen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

#### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.