

**Kristinelund Holding**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
Ålandsvej 5  
4200 Slagelse

CVR-nummer 29916896

**Årsrapport**  
**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. november 2018



---

Jesper Risom  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Kristinelund Holding Registreret Revisionsanpartsselskab  
Ålandsvej 5  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 29916896  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Direktion

Jesper Risom

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Kristinelund Holding Registreret Revisionsanpartsselskab.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. Oktober 2018

**Direktionen:**



Jesper Risom

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i ejendomme og andre kapitalandele.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der er i regnskabsåret været en enkelt ejendom under totalrenovering. Årets vedligeholdelse har været normal og der har ikke været udskiftninger af lejere. Der er i regnskabsåret brugt 76 kr. pr. m<sup>2</sup> i vedligeholdelse mod 141 kr. pr. m<sup>2</sup> sidste år. Normal vedligehold forventes at ligge på 75-100 kr. pr. m<sup>2</sup>. Der har ikke været tomgang ud over ombygningsperioder og der opleves ingen udlejningsproblemer.

Selskabets ejendomme er i regnskabsåret opskrevet marginalt, som følge af svagt stigende ejendomspriser i områder hvor ejendommene er beliggende primært Slagelse og lavere afkastkrav på udlejningsejendomme. Samlet set svarer opskrivning til en gennemsnitlig stigning i m<sup>2</sup> pris på ca. 150 kr. Nuværende lejekontrakter giver et forventet gennemsnitlig afkast på ejendommene på ca. 7% før administration, hvilket svarer til ledelses forventninger.

Samlet set anses årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende. Det forventes at resultat af ejendommenes primære drift forbedres fra TDKK 686 til TDKK 800 i det kommende år, da alle ejendomme er udlejet.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>717.851</b>	<b>598</b>
1	Personaleomkostninger	-31.286	-19
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	251.398	317
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>937.963</b>	<b>896</b>
	Indtægter af andre kapitalandele	250.000	300
	Finansielle omkostninger	-454.822	-626
	<b>Resultat før skat</b>	<b>733.140</b>	<b>570</b>
	Skat af årets resultat	-105.426	-29
	<b>Årets resultat</b>	<b>627.714</b>	<b>540</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	30.000	0
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	0	55
	Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	40
	Overført resultat	597.714	445
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>627.714</b>	<b>540</b>

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
	Grunde og bygninger	13.575.000	12.887
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.575.000</b>	<b>12.887</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.250.000	2.150
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.250.000</b>	<b>2.150</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.825.000</b>	<b>15.037</b>
	Udskudte skatteaktiver	40.212	146
	Andre tilgodehavender	10.001	2
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>50.213</b>	<b>148</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>50.213</b>	<b>148</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.875.213</b>	<b>15.184</b>

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	0	1.723
	Overført resultat	4.396.585	2.076
	Foreslået udbytte	30.000	0
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.551.585</b>	<b>3.924</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.339.713	5.140
	Kreditinstitutter	6.608.983	4.533
	Andre pengekreditorer	430.066	443
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.378.762</b>	<b>10.116</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	138.000	198
	Kreditinstitutter	600.416	708
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.906	105
	Anden gæld	68.543	134
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>944.865</b>	<b>1.145</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.323.628</b>	<b>11.260</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.875.213</b>	<b>15.184</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

**1 Personaleomkostninger**

Løn og gager	6.000	6
Øvrige personaleomkostninger	25.286	13
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>31.286</b>	<b>19</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1

**2 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	1.723	2.076	0	3.924
Årets henlæggelse til re- serve, ej resultatdisponeret	0	-1.723	0	0	-1.723
Øvrige egenkapitalbevægel- ser	0	0	1.723	0	1.723
Årets resultat	0	0	598	30	628
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>4.397</b>	<b>30</b>	<b>4.552</b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.518.000	7.314
--	-----------	-------

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for Dansk Revision Slagelse Godkendt Revisionsaktieselskab og Ndr. Ring-  
 gade 74 A/S. Kaution er maksimeret til DKK. 1.100.000.

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

---

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.477, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 5.669.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.230, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 9.969. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 93, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 3.151. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder værdiregulering investeringsejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

---

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

M2 priser og afkast udgør gennemsnitlig:

Boligenheder postnr. 4200	11.500 DKK pr. m2	afkast 5,0-7,0%
Boligenheder postnr. 4640	11.000 DKK pr. m2	afkast 5,0-6,0%
Boligenheder postnr. 4400	11.000 DKK pr. m2	afkast 5,0-6,0%
Boligudlejningsejendomme postnr. 4200	11.500 DKK pr. m2	afkast 6,5%
Boligudlejningsejendomme postnr. 4293	3.500 DKK pr. m2	afkast 9,0%
Boligudlejningsejendomme postnr. 4281	5.000 DKK pr. m2	afkast 8,5%
Erhvervsudlejningsdomme postnr. 4200	7.500 DKK pr. m2	afkast 6,5%

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.