

Kristinelund Holding
Registreret Revisionsanpartsselskab
Ålandsvej 5
4200 Slagelse

CVR-nummer 29916896

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. november 2016



Jesper Risom
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Kristinelund Holding Registreret Revisionsanpartsselskab
Ålandsvej 5
4200 Slagelse

Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	29916896
Regnskabsperiode:	1. oktober 2015 - 30. september 2016

Direktion

Jesper Risom

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 15. november 2016

Direktionen:



Jesper Risom

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje kapitalandele samt foretage anden kapitalinvestering blandt andet i værdipapirer og fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. En enkelt lejlighed er i regnskabsåret blevet totalrenoveret. Herudover har der været del mere vedligeholdelse end normalt, da ca. 1/3 selskabets boliglejemål har skiftet lejere. 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. Samlet set svarer opskrivning til en gennemsnitlig stigning i m² pris på 375 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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

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

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af omkostninger til forbedring og ombygninger samt op og nedskrivninger i henhold til nedenstående:

Ejendomme anses for investeringsprojekt, da ejendommene besiddes med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital. Ejendommene bliver løbende værdireguleret efter forsigtig vurdering af dagsværdien. Der sker således ikke systematiske afskrivninger.

Såfremt ejendommenes dagsværdi udviser en højere eller lavere værdi end den bogførte værdi, bliver ejendommene op- eller nedskrevet til dagsværdi.

Ved værdiansættelsen af ejendomme som anses for ejendomme til ejerboligmarkedet (ejerlejligheder, villaer og rækkehuse) tages udgangspunkt i m² priser ud fra beliggenhed.

Ved værdiansættelse af udlejningsejendomme er det kapitaliseringsgrundlaget opgjort på grundlag af lejekontrakter med fradrag af forventede, sædvanlige drifts- og administrationsomkostninger.

M² priser og afkast udgør gennemsnitlig:

Boligenheder postnr. 4200 10.000 DKK pr. m² afkast 5,0-8,0%

Boligenheder postnr. 4640 9.500 DKK pr. m² afkast 5,0-6,0%

Boligudlejningsejendomme postnr. 4200 10.000 DKK pr. m² afkast 6,0-7,0%

Boligudlejningsejendomme postnr. 4293 3.500 DKK pr. m² afkast 8,0-9,0%

Boligudlejningsejendomme postnr. 4281 5.000 DKK pr. m² afkast 8,0-9,0%

Erhvervsudlejningsdomme postnr. 4200 8.000 DKK pr. m² afkast 6,0-7,0%

Anvendt regnskabspraksis

Regulering til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

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 gælds metode 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.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Nettoomsætning	1.142.853	1.097
	Andre driftsindtægter	185.277	98
	Eksterne omkostninger	-532.598	-535
	Andre eksterne omkostninger	-28.859	-39
	Bruttofortjeneste	766.673	620
1	Personaleomkostninger	-11.851	-14
	Resultat før finansielle poster	754.822	606
	Indtægter af andre kapitalandele	641.321	325
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-492.237	-473
	Resultat før skat	903.906	459
	Skat af årets resultat	-18.047	-17
	Årets resultat	885.859	441
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	75.000	0
	Årets henlæggelse til øvrige reserver	566.233	117
	Overført resultat	244.626	324
	Resultatdisponering i alt	885.859	441

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
2	Investeringsejendomme	11.108.000	9.123
	Materielle anlægsaktiver	11.108.000	9.123
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.110.000	2.034
	Finansielle anlægsaktiver	2.110.000	2.034
	Anlægsaktiver i alt	13.218.000	11.157
	Udsudte skatteaktiver	174.777	193
	Andre tilgodehavender	6.377	339
	Tilgodehavender	181.154	532
	Andre værdipapirer og kapitalandele	152.127	0
	Værdipapirer og kapitalandele	152.127	0
	Omsætningsaktiver i alt	333.281	532
	Aktiver i alt	13.551.281	11.689

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	1.683.307	1.117
	Overført resultat	1.630.165	1.386
3	Egenkapital i alt	3.438.472	2.628
	Gæld til realkreditinstitutter	6.175.461	5.208
	Kreditinstitutter	2.250.000	2.435
	Andre pengekreditorer	386.022	366
4	Langfristede gældsforpligtelser	8.811.483	8.008
	Gæld til realkreditinstitutter	220.000	179
	Kreditinstitutter	793.444	797
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	20
	Anden gæld	250.882	57
	Periodeafgrænsningsposter	37.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.301.326	1.053
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	10.112.809	9.061
	Passiver i alt	13.551.281	11.689
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16		2014/15			
	DKK		1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger					
	Løn og gager	6.000		6		
	Øvrige personaleomkostninger	5.851		8		
	Personaleomkostninger i alt	11.851		14		
2	Investeringsejendomme					
	Kostpris 1. oktober	9.430.168		9.180		
	Tilgang i årets løb	1.799.723		250		
	Kostpris 30. september	11.229.891		9.430		
	Værdiregulering 1. oktober	-307.168		-405		
	Årets værdireguleringer	185.277		98		
	Værdireguleringer 30. september	-121.891		-307		
	Investeringsejendomme i alt	11.108.000		9.123		
3	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Reserver for op- skrivninger 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	125	1.117	1.386	0	2.628
	Aconto udbytte	0	0	0	75	75
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-75	-75
	Årets resultat	0	566	245	0	811
	Egenkapital ultimo	125	1.683	1.630	0	3.438
4	Langfristede gældsforpligtelser					
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år			6.768.000		6.127
5	Eventualforpligtelser					
	Selskabet har kautioneret for Dansk Revision Slagelse Godkendt Revisionsaktieselskab og Ndr. Ringgade 74 A/S. Kaution er maksimeret til DKK. 1.156.500.					

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.327, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør TDKK 10.448.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør TDKK 5.779. 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 2016 udgør TDKK 2.740. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for ejerforeninger.