

Kristinelund Holding
Registreret Revisionsanpartsselskab
Ålandsvej 5
4200 Slagelse

CVR-nummer 29916896

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. januar 2020



Jesper Risom
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Kristinelund Holding
Registreret Revisionsanpartsselskab

Selskabsoplysninger

Selskab

Kristinelund Holding Registreret Revisionsanpartsselskab
Ålandsvej 5
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse
CVR-nummer: 29916896
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Direktion

Jesper Risom

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 1. Januar 2020

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. Årets vedligeholdelse på investeringsejendomme har været normal og der har ikke været ret stor udskiftninger af lejere. Der er i regnskabsåret brugt 100 kr. pr. m² i vedligeholdelse mod 76 kr. pr. m² sidste år. Normal vedligehold forventes at ligge på 75-100 kr. pr. m². Der har ikke været tomgang i regnskabsåret.

Selskabets ejendomme er i regnskabsåret opskrevet marginalt, som følge af svagt stigende ejendomspriser og faldende afkastkrav. Samlet set svarer opskrivning til en gennemsnitlig stigning på 4% eller ca. 350 pr. m². Nuværende lejekontrakter giver et forventet gennemsnitlig afkast på ejendommene på 6,1%, hvilket svarer til ledelses forventninger.

Samlet set anses årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende. Det forventes at resultat af ejendommenes primære drift vil ligge på niveau med indeværende år.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	829.315	718
1	Personaleomkostninger	-16.805	-31
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	574.199	251
	Resultat før finansielle poster	1.386.708	938
	Indtægter af andre kapitalandele	1.982	250
	Finansielle indtægter	15.000	0
	Finansielle omkostninger	-422.510	-455
	Resultat før skat	981.180	733
	Skat af årets resultat	-67.274	-105
	Årets resultat	913.906	628
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	150.000	30
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	175.000	0
	Overført resultat	588.906	598
	Resultatdisponering i alt	913.906	628

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Investeringsejendomme	14.286.000	13.575
	Materielle anlægsaktiver	14.286.000	13.575
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.525.000	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.250
	Finansielle anlægsaktiver	2.525.000	2.250
	Anlægsaktiver i alt	16.811.000	15.825
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.300	0
	Udskudte skatteaktiver	0	40
	Andre tilgodehavender	13.882	10
	Tilgodehavender	17.182	50
	Omsætningsaktiver i alt	17.182	50
	Aktiver i alt	16.828.182	15.875

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	4.985.490	4.397
	Foreslået udbytte	150.000	30
2	Egenkapital i alt	5.260.490	4.552
	Hensættelser til udskudt skat	18.996	0
	Hensatte forpligtelser	18.996	0
	Gæld til realkreditinstitutter	2.509.987	3.340
	Kreditinstitutter	7.328.165	6.609
	Andre pengekreditorer	538.941	430
3	Langfristede gældsforpligtelser	10.377.094	10.379
	Gæld til realkreditinstitutter	154.000	138
	Kreditinstitutter	786.326	600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.625	138
	Selskabsskat	8.066	0
	Anden gæld	97.457	53
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	58.128	16
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.171.602	945
	Gældsforpligtelser i alt	11.548.696	11.324
	Passiver i alt	16.828.182	15.875
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19		2017/18		
	DKK		1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	6.000		6	
	Øvrige personaleomkostninger	10.805		25	
	Personaleomkostninger i alt	16.805		31	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1		1	
2	Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
		hedskapi-	resultat	udbytte	
		tal			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	4.397	30	4.552
	Ekstraordinært udbytte	0	-175	0	-175
	Udbetalt udbytte	0	0	-30	-30
	Årets resultat	0	764	150	914
	Egenkapital ultimo	125	4.985	150	5.260
3	Langfristede gældsforpligtelser				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		7.182.000		7.518
4	Eventualforpligtelser				
	Selskabet har kautioneret for Dansk Revision Slagelse Godkendt Revisionsaktieselskab og Ndr. Ringgade 74 A/S. Kaution er maksimeret til DKK. 1.500.000.				
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.664, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 4.684.				
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 9.075, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 12.882. 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 2019 udgør TDKK 3.432. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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 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

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 markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Afkastkrav gennemsnit 6,1%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder og andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancen dagen.

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 acontoskatte.

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.

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.