

# ÅRSRAPPORT

## 2023



### Kirstinehøj ApS

Kirstinehøj 25B  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 30 70 96 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. februar 2024.

Jesper Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Kirstinehøj ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 29. februar 2024

### Direktion

Jesper Nielsen  
adm. dir.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Kirstinehøj ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirstinehøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København S, den 29. februar 2024

### Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 28 23 80

Eigil Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne9384

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Kirstinehøj ApS  
Kirstinehøj 25B  
2770 Kastrup

CVR-nr.: 30 70 96 40

Hjemsted: Tårnby

Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Jesper Nielsen, adm. dir.

### Revisor

Powered-By  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kay Fiskers Plads 9-11  
2300 København S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af selskabets ejendom.

Årets resultat viser et overskud på 217 t.kr. mod et overskud sidste år på 210 t.kr. Egenkapitalen udgør 3.415 t.kr pr. 31.12.2023. Ledelsen anser resultatet som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kirstinehøj ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gældsforpligtelser

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>331.214</b>	<b>366.583</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-91.772	-91.772
<b>Driftsresultat</b>	<b>239.442</b>	<b>274.811</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	105.123	60.564
1 Andre finansielle indtægter	0	4.214
2 Øvrige finansielle omkostninger	-65.386	-71.287
<b>Resultat før skat</b>	<b>279.179</b>	<b>268.302</b>
3 Skat af årets resultat	-61.958	-58.000
<b>Årets resultat</b>	<b>217.221</b>	<b>210.302</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	217.221	210.302
<b>Disponeret i alt</b>	<b>217.221</b>	<b>210.302</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	5.079.876	5.171.648
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.079.876</u>	<u>5.171.648</u>
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.184.487	2.079.364
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.184.487</u>	<u>2.079.364</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.264.363</u></b>	<b><u>7.251.012</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	205.937	158.697
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>205.937</u></b>	<b><u>158.697</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.470.300</u></b>	<b><u>7.409.709</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	3.215.043	2.997.822
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.415.043</u></b>	<b><u>3.197.822</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	303.000	276.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>303.000</u></b>	<b><u>276.000</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.445.383	3.651.801
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.445.383</u>	<u>3.651.801</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	206.416	206.936
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.500	20.750
	Skyldige sambeskatningsbidrag	34.958	0
	Anden gæld	47.000	56.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>306.874</u>	<u>284.086</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.752.257</u></b>	<b><u>3.935.887</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.470.300</u></b>	<b><u>7.409.709</u></b>
 <b>8 Eventualforpligtelser</b>			
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	2.997.822	3.197.822
Årets overførte overskud eller underskud	0	217.221	217.221
	<b>200.000</b>	<b>3.215.043</b>	<b>3.415.043</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Godtgørelse vedrørende selskabsskat	0	4.214
	<b>0</b>	<b>4.214</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	65.386	71.287
	<b>65.386</b>	<b>71.287</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	34.958	0
Årets regulering af udskudt skat	27.000	58.000
	<b>61.958</b>	<b>58.000</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	6.640.000	6.640.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>6.640.000</b>	<b>6.640.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-1.468.352	-1.376.580
Årets afskrivninger	-91.772	-91.772
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-1.560.124</b>	<b>-1.468.352</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>5.079.876</b>	<b>5.171.648</b>
<b>5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	2.079.364	2.079.364
Tilgang i årets løb	105.123	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.184.487</b>	<b>2.079.364</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>2.184.487</b>	<b>2.079.364</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.651.799	3.858.737
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-206.416</u>	<u>-206.936</u>
	<b><u>3.445.383</u></b>	<b><u>3.651.801</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.609.324</u>	<u>2.819.908</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

### 8. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JN Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.