



## Kirstinehøj ApS

Kirstinehøj 25  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 30709640

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.01.2022

---

**Jesper Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledelsespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2021                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2021   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 11 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kirstinehøj ApS

Kirstinehøj 25

2770 Kastrup

CVR-nr.: 30709640

Hjemsted: Tårnby

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Jesper Nielsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Kirstinehøj ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 15.01.2022

**Direktion**

**Jesper Nielsen**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Kirstinehøj ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirstinehøj ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 revisorers 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, den 15.01.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Eigil Hansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne9384

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af selskabets ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 173 t.kr. mod et underskud sidste år på 26 t.kr. Egenkapitalen udgør 2.988 t.kr pr. 31.12.2021. 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.

# Resultatopgørelse for 2021

|  | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.     |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                            |      | <b>340.283</b> | <b>154.536</b>  |
| Af- og nedskrivninger                                    |      | (91.772)       | (91.772)        |
| <b>Driftsresultat</b>                                    |      | <b>248.511</b> | <b>62.764</b>   |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 58.800         | 0               |
| Andre finansielle omkostninger                           | 1    | (86.473)       | (28.152)        |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>220.838</b> | <b>34.612</b>   |
| Skat af årets resultat                                   |      | (48.000)       | (61.000)        |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>172.838</b> | <b>(26.388)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                |                 |
| Overført resultat  |      | 172.838        | (26.388)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                               |      | <b>172.838</b> | <b>(26.388)</b> |

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|  | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 5.263.420        | 5.355.192        |
| <b>Materielle aktiver</b>                    | 2    | <b>5.263.420</b> | <b>5.355.192</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.018.800        | 1.960.000        |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                | 6.410            |
| <b>Finansielle aktiver</b>                   |      | <b>2.018.800</b> | <b>1.966.410</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>7.282.220</b> | <b>7.321.602</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>97.217</b>    | <b>16.360</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>97.217</b>    | <b>16.360</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>7.379.437</b> | <b>7.337.962</b> |



**Passiver**

|   | <b>Note</b> | <b>2021<br/>kr.</b> | <b>2020<br/>kr.</b> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                            |             | 200.000             | 200.000             |
| Overført overskud eller underskud             |             | 2.787.520           | 2.614.682           |
| <b>Egenkapital</b>                            |             | <b>2.987.520</b>    | <b>2.814.682</b>    |
| Udskudt skat                                  |             | 218.000             | 170.000             |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |             | <b>218.000</b>      | <b>170.000</b>      |
| Gæld til realkreditinstitutter                |             | 3.857.188           | 4.061.552           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3           | <b>3.857.188</b>    | <b>4.061.552</b>    |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3           | 204.364             | 204.448             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |             | 19.000              | 22.000              |
| Anden gæld                                    |             | 93.365              | 65.280              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |             | <b>316.729</b>      | <b>291.728</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |             | <b>4.173.917</b>    | <b>4.353.280</b>    |
| <b>Passiver</b>                               |             | <b>7.379.437</b>    | <b>7.337.962</b>    |
| Eventualforpligtelser                         | 4           |                     |                     |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 200.000                        | 2.614.682                                      | 2.814.682        |
| Årets resultat            | 0                              | 172.838  | 172.838          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200.000</b>                 | <b>2.787.520</b>                               | <b>2.987.520</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                            | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 86.473        | 28.152        |
|                            | <b>86.473</b> | <b>28.152</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 6.640.000                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>6.640.000</b>              |
| Af- og nedskrivninger primo         | (1.284.808)                   |
| Årets afskrivninger                 | (91.772)                      |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.376.580)</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>5.263.420</b>              |

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 204.364   | 204.448   | 3.857.188                                     | 3.029.443                             |
|                                | <b>204.364</b>                                    | <b>204.448</b>                                    | <b>3.857.188</b>                              | <b>3.029.443</b>                      |

## 4 Eventualforpligtelser

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter 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.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

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

**Andre finansielle omkostninger**

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

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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****Materielle aktiver**

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:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**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.

**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.