

Kirstinehøj 13 ApS

CVR nr.: 30910125

Kirstinehøj 13
2770 Kastrup

Årsrapport 2015/16 (8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 28. februar 2017

Dirigent
Kenneth Elkjær-Pedersen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Kirstinehøj 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 28. februar 2017

I direktionen:

Kenneth Elkjær-Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kirstinehøj 13 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 13 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 28. februar 2017

ADDCO P/S, Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kirstinehøj 13 ApS Kirstinehøj 13 2770 Kastrup	
	CVR nr.	30910125
	Stiftet:	11. oktober 2007
	Hjemsted:	Kastrup
	Regnskabsår:	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Kenneth Elkjær-Pedersen	
Revision	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
Pengeinstitut	SparNord	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift hænger godt sammen og ledelsen er tilfredse med resultatet. Forventningen til det kommende er dog et mindre overskud.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til skatter, afgifter, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet/søsterselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet/søsterselskab fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Likvide beholdninger og værdipapirer

Likvide beholdninger og værdipapirer omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning		585.000	710.000
Andre eksterne omkostninger		-127.308	-146.892
Afskrivninger	1	-149.113	-140.666
Driftsresultat		308.579	422.442
Finansielle indtægter		310	88
Finansielle omkostninger		-120.024	-119.224
Ordinært resultat før skat		188.865	303.306
Skat af årets resultat	2	-41.750	-53.881
Årets resultat		147.115	249.425
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		147.115	249.425
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		147.115	249.425

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger		4.300.002	4.331.227
Andre anlæg, driftsmateriel og maskiner		60.261	93.682
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.360.263</u>	<u>4.424.909</u>
Anlægsaktiver		<u>4.360.263</u>	<u>4.424.909</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.726	0
Periodeafgrænsningsposter		3.972	3.746
Tilgodehavender		<u>26.698</u>	<u>3.746</u>
Likvide beholdninger og værdipapirer		<u>47.288</u>	<u>126.670</u>
Omsætningsaktiver		<u>73.986</u>	<u>130.416</u>
Aktiver i alt		<u>4.434.249</u>	<u>4.555.325</u>

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		579.712	432.597
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	4	704.712	557.597
Hensættelse til udskudt skat	5	135.163	109.183
Hensatte forpligtelser		135.163	109.183
Gæld til realkreditinstitutter		2.553.738	2.696.371
Gæld til andre kreditinstitutter		156.428	409.276
Gæld til tilknyttede virksomheder		369.736	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.079.902	3.105.647
Kortfristet del af langfristet gæld	6	312.233	327.718
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.500	0
Skyldig selskabsskat		75.460	66.990
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	346.343
Anden gæld		64.279	41.847
Kortfristede gældsforpligtelser		514.472	782.898
Gældsforpligtelser		3.594.374	3.888.545
Passiver i alt		4.434.249	4.555.325
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

	2016	2015
1 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.421	33.421
Goodwill	115.692	107.245
	149.113	140.666
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.770	59.690
Årets regulering af udskudt skat	25.980	-5.809
	41.750	53.881
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris primo	5.154.574	5.154.574
Årets tilgang	84.467	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	5.239.041	5.154.574
Afskrivninger primo	823.347	716.102
Årets afskrivninger	115.692	107.245
Afskrivninger ultimo	939.039	823.347
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.300.002	4.331.227
Seneste kontante offentlige ejendomsvurdering	6.450.000	6.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	267.103	200.000
Årets tilgang	0	67.103
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	267.103	267.103
Afskrivninger primo	173.421	140.000
Årets afskrivninger	33.421	33.421
Afskrivninger ultimo	206.842	173.421
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.261	93.682

Noter

	2016	2015
4 Egenkapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat primo	432.597	183.172
Forslag til årets resultatfordeling	147.115	249.425
Overført resultat ultimo	<u>579.712</u>	<u>432.597</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>704.712</u>	<u>557.597</u>
5 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	109.183	114.992
Regulering af udskudt skat i året	25.980	-5.809
	<u>135.163</u>	<u>109.183</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Prioritetsgæld</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.969.933	2.264.651
Afdrag der forfalder om 1-4 år	583.805	431.720
Langfristet del	2.553.738	2.696.371
Afdrag der forfalder inden for 1 år	142.633	327.718
	<u>2.696.371</u>	<u>3.024.089</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Kreditinstitutter</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>156.428</u>	<u>409.276</u>
Langfristet del	156.428	409.276
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>169.600</u>	<u>186.300</u>
	<u>326.028</u>	<u>595.576</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kenneth Pedersen Holding 2006 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er tinglyst pantebrev på DKK 3.000.000, i ejendom Kirstinehøj 13, som udgør DKK 4.223.982 i regnskabsmæssig værdi.

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord er tinglyst ejerpant på DKK 1.560.000, i ejendom Kirstinehøj 13.

9 Nærtstående parter

Mellemregninger med tilknyttede virksomheder er blevet renteberegnet med diskontoen + 4%. Der er fra tilknyttet virksomhed givet henstand med afdrag på gælden for de næste 12 måneder indtil 30. september 2017.

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

Dronning Olgas Vej 43A
2000 Frederiksberg

Tlf. 44 92 26 22
info@addco.dk
CVR 36 46 48 52

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenneth Elkjær-Pedersen

Direktør

På vegne af: Kenneth Elkjær-Pedersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-076964824976

IP: 87.63.235.146

2017-02-28 12:36:11Z

NEM ID 

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 77.221.228.89

2017-02-28 12:37:59Z

NEM ID 

Kenneth Elkjær-Pedersen

Dirigent

På vegne af: Kenneth Elkjær-Pedersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-076964824976

IP: 87.63.235.146

2017-02-28 12:41:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y0TCC-E52W7-WJ10I-8JK1G-K6MNL-323D7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>