

**K/S Kirstinehøj II,  
Kastrup**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 31051975

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K/S Kirstinehøj II, Kastrup  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31051975

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Claus Møller  
Jan Kristensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Kirstinehøj II, Kastrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.03.2019

### Direktion

Claus Møller

Jan Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Kirstinehøj II, Kastrup

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kirstinehøj II, Kastrup for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 06.03.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen, matr. nr. 5ac, Tømmerup By, beliggende Kirstinehøj 37-39, Kastrup.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud på 1.087 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 2.328 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.800.710	1.830.790
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(1.000.000)
Andre eksterne omkostninger		<u>(217.850)</u>	<u>(119.647)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.582.860</b>	<b>711.143</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(495.420)</u>	<u>(552.045)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.087.440</u></b>	<b><u>159.098</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.087.440</u>	<u>159.098</u>
		<b><u>1.087.440</u></b>	<b><u>159.098</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		23.500.000	23.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>23.500.000</b>	<b>23.500.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>23.500.000</b>	 <b>23.500.000</b>
 Andre tilgodehavender		30.032	112.833
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	300.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.032</b>	<b>412.833</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>30.032</b>	 <b>412.833</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>23.530.032</b>	 <b>23.912.833</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		9.036.169	9.336.169
Overført overskud eller underskud		<u>(6.717.891)</u>	<u>(7.805.331)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.328.278</u></b>	<b><u>1.540.838</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.807.345	17.254.290
Anden gæld		<u>827.707</u>	<u>827.707</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b><u>17.635.052</u></b>	<b><u>18.081.997</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	446.946	444.694
Bankgæld		2.092.257	2.675.895
Deposita		476.869	475.687
Modtagne forudbetalinger fra kunder		143.236	291.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.696	19.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		131.430	132.762
Anden gæld		<u>241.268</u>	<u>250.233</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.566.702</u></b>	<b><u>4.289.998</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.201.754</u></b>	<b><u>22.371.995</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>23.530.032</u></b>	<b><u>23.912.833</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Øvrige reserver</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	9.336.169	(7.805.331)	1.540.838
Kapitalnedsættelse	0	(300.000)	0	(300.000)
Årets resultat	0	0	1.087.440	1.087.440
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>9.036.169</b>	<b>(6.717.891)</b>	<b>2.328.278</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>30.702.400</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>30.702.400</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(7.202.400)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>(7.202.400)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>23.500.000</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,31% pr. 31.12.2018 mod 7,21% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,7 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 790 kr. mod 803 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.280 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Ejendommen er udlejet til flere lejere. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, hvor uopsigeligheden for lejer varierer mellem 6 måneder og frem til 2028.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	446.946	444.694	16.807.345	14.182.130
Anden gæld	0	0	827.707	827.709
	<b><u>446.946</u></b>	<b><u>444.694</u></b>	<b><u>17.635.052</u></b>	<b><u>15.009.839</u></b>

## Noter

### **3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.500 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakter, herunder kontrakternes løbende betalinger.

## 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### 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 nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.