

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.03.2018

Dirigent

Navn: Claus Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 31051975

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Claus Møller
Jan Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.03.2018

Direktion

Claus Møller

Jan Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Kirstinehøj II, Kastrup

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kirstinehøj II, Kastrup for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 21.03.2018

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 2017 realiseret et overskud på 159 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets dagsværdiregulering på ejendommen er negativ med 1.000 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 1.581 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.830.790	1.808.794
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.000.000)	(746.941)
Andre eksterne omkostninger		<u>(119.647)</u>	<u>(827.071)</u>
Driftsresultat		711.143	234.782
Andre finansielle indtægter		0	68.893
Andre finansielle omkostninger		<u>(552.045)</u>	<u>(861.618)</u>
Årets resultat		<u>159.098</u>	<u>(557.943)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>159.098</u>	<u>(557.943)</u>
		<u>159.098</u>	<u>(557.943)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Investeringsejendomme		23.500.000	24.500.000
Materielle anlægsaktiver	1	23.500.000	24.500.000
 Anlægsaktiver		 23.500.000	 24.500.000
 Andre tilgodehavender		112.833	116.364
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		300.000	300.000
Tilgodehavender		412.833	416.364
 Omsætningsaktiver		 412.833	 416.364
 Aktiver		 23.912.833	 24.916.364

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		9.336.169	9.336.169
Overført overskud eller underskud		<u>(7.805.331)</u>	<u>(7.964.429)</u>
Egenkapital		<u>1.540.838</u>	<u>1.381.740</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.254.290	17.698.985
Anden gæld		<u>827.707</u>	<u>827.707</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>18.081.997</u>	<u>18.526.692</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	444.694	442.452
Bankgæld		2.675.895	3.538.617
Deposita		475.687	475.551
Modtagne forudbetalinger fra kunder		291.427	138.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.300	41.566
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.762	135.647
Anden gæld		<u>250.233</u>	<u>235.562</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.289.998</u>	<u>5.007.932</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.371.995</u>	<u>23.534.624</u>
Passiver		<u>23.912.833</u>	<u>24.916.364</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	9.336.169	(7.964.429)	1.381.740
Årets resultat	0	0	159.098	159.098
Egenkapital ultimo	10.000	9.336.169	(7.805.331)	1.540.838

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	30.702.400
Kostpris ultimo	30.702.400
Dagsværdireguleringer primo	(6.202.400)
Årets dagsværdireguleringer	(1.000.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(7.202.400)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.500.000

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 7,2% pr. 31.12.2017 mod 7,0% 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. m² for ejendommen udgør 803 kr. mod 793 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 2.280 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges fra mellem seks måneder og til 2019.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	444.694	442.452	17.254.290	15.237.857
Anden gæld	0	0	827.707	827.707
	444.694	442.452	18.081.997	16.065.564

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, pantebrevsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.500.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

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

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder amortiseringstillæg mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

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 og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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