



K/S Kirstinehøj II, Kastrup

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 31051975

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.01.2021

Claus Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 31051975

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19.01.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

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 19.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Torben Rohde Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2020 realiseret et overskud på 2.102 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 5.730 t.kr.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		1.853.723	1.832.574
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		800.000	0
Andre eksterne omkostninger		(179.540)	(96.853)
Bruttoresultat		2.474.183	1.735.721
Andre finansielle omkostninger		(371.721)	(436.121)
Årets resultat		2.102.462	1.299.600
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.102.462	1.299.600
Resultatdisponering		2.102.462	1.299.600

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		24.300.000	23.500.000
Materielle aktiver	1	24.300.000	23.500.000
Anlægsaktiver		24.300.000	23.500.000
Aktiver		24.300.000	23.500.000

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		9.036.169	9.036.169
Overført overskud eller underskud		(3.315.829)	(5.418.291)
Egenkapital		5.730.340	3.627.878
Ansvarlig lånekapital		827.707	827.707
Gæld til realkreditinstitutter		15.418.134	16.357.344
Langfristede gældsforpligtelser	2	16.245.841	17.185.051
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	940.000	450.000
Bankgæld		102.831	1.117.766
Deposita		481.315	477.764
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	169.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.730	30.923
Gæld til tilknyttede virksomheder		150.160	146.671
Anden gæld		617.783	294.122
Kortfristede gældsforpligtelser		2.323.819	2.687.071
Gældsforpligtelser		18.569.660	19.872.122
Passiver		24.300.000	23.500.000

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	9.036.169	(5.418.291)	3.627.878
Årets resultat	0	0	2.102.462	2.102.462
Egenkapital ultimo	10.000	9.036.169	(3.315.829)	5.730.340

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	30.702.400
Kostpris ultimo	30.702.400
Dagsværdireguleringer primo	(7.202.400)
Årets dagsværdireguleringer	800.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(6.402.400)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.300.000

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

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,25% pr. 31.12.2020 mod 7,29 % 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 1,8 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 2.280 m2, der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Kastrup. Den faktiske leje pr. m2 for ejendomme udgør 813kr. mod 803 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, hvor uopsigeligheden for lejerne varierer mellem 6 måneder og frem til 2028.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 24.300 t.kr. mod 23.500 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på 800 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	827.707	827.707
Gæld til realkreditinstitutter	940.000	450.000	15.418.134	11.063.793
	940.000	450.000	16.245.841	11.891.500

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.300 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.