



## K/S Kirstinehøj II, Kastrup

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 31051975

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.01.2022

---

**Claus Møller**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	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: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Claus Møller  
Jan Kristensen  
Lars Damsholdt Balle

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.01.2022

## Direktion

**Claus Møller**

**Jan Kristensen**

**Lars Damsholdt Balle**

# 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 21.01.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# 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 2021 realiseret et overskud på 3.462 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 9.192 t.kr.

## 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 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		1.893.890	1.855.939
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.900.000	800.000
Andre eksterne omkostninger		(110.634)	(181.756)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.683.256</b>	<b>2.474.183</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(221.532)	(371.721)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.461.724</b>	<b>2.102.462</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.461.724	2.102.462
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.461.724</b>	<b>2.102.462</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		26.200.000	24.300.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>26.200.000</b>	<b>24.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.200.000</b>	<b>24.300.000</b>
Andre tilgodehavender		6.712	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.712</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>431.626</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>438.338</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.638.338</b>	<b>24.300.000</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		9.036.169	9.036.169
Overført overskud eller underskud		145.895	(3.315.829)
<b>Egenkapital</b>		<b>9.192.064</b>	<b>5.730.340</b>
Ansvarlig lånekapital		827.707	827.707
Gæld til realkreditinstitutter		14.323.548	15.418.134
Deposita		482.703	481.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>15.633.958</b>	<b>16.727.156</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.099.000	940.000
Bankgæld		0	102.831
Modtagne forudbetalinger fra kunder		170.790	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.939	31.730
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.611	150.160
Anden gæld		323.976	617.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.812.316</b>	<b>1.842.504</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.446.274</b>	<b>18.569.660</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.638.338</b>	<b>24.300.000</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	9.036.169	(3.315.829)	5.730.340
Årets resultat	0	0	3.461.724	3.461.724
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>9.036.169</b>	<b>145.895</b>	<b>9.192.064</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.004	2.945
Renteomkostninger i øvrigt	218.528	368.776
	<b>221.532</b>	<b>371.721</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	30.702.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.702.400</b>
Dagsværdireguleringer primo	(6.402.400)
Årets dagsværdireguleringer	1.900.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(4.502.400)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.200.000</b>

Dagsværdireguleringer 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 ejendomme udgør 6,82% pr. 31.12.2021 mod 7,25% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,0 mio.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 2.263 m<sup>2</sup>, der består primært af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Kastrup. Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendomme udgør 833 kr. mod 820 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejere, som tidligst kan opsiges i 2023, hvorefter der kan opsiges med 12 måneders varsel. Selskabet har indgået lejekontrakter med øvrige lejere, der kan opsiges med 6-12 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 26.200 t.kr. mod 24.300 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på 1.900 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

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

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	827.707	827.707
Gæld til realkreditinstitutter	1.099.000	940.000	14.323.548	9.948.008
Deposita	0	0	482.703	0
	<b>1.099.000</b>	<b>940.000</b>	<b>15.633.958</b>	<b>10.775.715</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.200 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakter, herunder kontraktens 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, 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

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.

### 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 bankindeståender.

### 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.