



Kirstinehøj 17 A/S

Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

(CVR nr. 31 48 79 00)

Årsrapport 2016

Godkendt på generalforsamlingen

9/5-2017

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above a solid horizontal line.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Ledelsespåtegning	3
Intern revisions påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Kirstinehøj 17 A/S.

Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

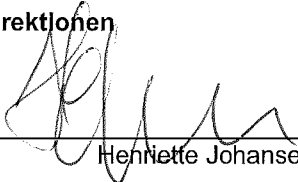
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 3. maj 2017

Direktionen



Henriette Johansen

Bestyrelse:



Steen Munk (formand)



Søren Hoffmann Christiansen



Claus Friis-Jensen

INTERN REVISIONS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 samt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er endvidere vores opfattelse, at virksomhedens risikostyring, compliancefunktion, forretningsgange og interne kontroller på alle væsentlige og risikofyldte områder er tilrettelagt og fungerer på betryggende vis.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har foretaget en gennemgang af virksomhedens risikostyring, compliancefunktion, forretningsgange og interne kontroller på alle væsentlige og risikofyldte områder.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

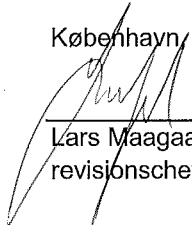
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

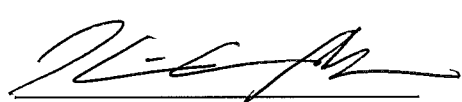
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 3. maj 2017


Lars Maagaard
revisionschef


Kim Stormly Hansen
vicerevisionschef

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejere i Kirstinehøj 17 A/S.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

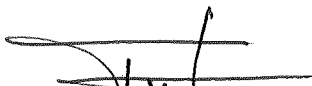
København, den 3. maj 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor



Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kirstinehøj 17 A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

CVR-nummer: 31 48 79 00

Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Direktion

Henriette Johansen

Bestyrelse

Steen Munk
Claus Friis-Jensen
Søren Hoffmann Christiansen

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat efter skat blev et overskud på 2.046 t. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets væsentligste aktiv er fast ejendom, der indregnes og måles til dagsværdi, som bl.a. afhænger af ledelsens skøn og vurderinger, udviklingen i ejendomsmarkedet, udviklingen i renteniveauet samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen er forsvarlig.

Begivenheder efter balancedagen

Ejendommen er solgt pr. 1. maj 2017. Salget har ikke haft en væsentlig påvirkning på selskabets finansielle stilling. Selskabet er herefter uden aktivitet.

Herudover er der i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet væsentlige begivenheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt aktieselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Målingen 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostningerne indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse. Herudover indgår omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med dets datterselskaber og alle moderselskabets øvrige datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er fastsat enten på baggrund af aktive markedspriser eller afkastmetoden. Ved anvendelse af aktive markedspriser reguleres om nødvendigt for eventuelle forskelle i det pågældende aktivs art, beliggenhed eller vedligeholdelsesstand.

Ved anvendelse af afkastmetoden sættes ejendommens driftsafkast i forhold til ejendommenes forrentningskrav. Metoden benytter et forrentningskrav, der tager højde for den enkelte ejendoms art, beliggenhed og vedligeholdelsesstand. Værdiansættelsen foretages af en koncernintern vurderingsmand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Indestående i Grundejernes investeringsfond består af indskud i henhold til boligreguleringslovens § 18b. Beløbene er bundet til vedligeholdelsesformål og indgår i øvrige tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtaget forudbetalt husleje til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter de lovpligtige hensættelser til udvendig og indvendig vedligeholdelse efter boligreguleringslovens bestemmelser, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesudgifter. Merforbrug af udvendig og indvendig vedligeholdelse udgiftsføres.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december

		2016	2015
	Note	kr.	t.kr.
Lejeindtægter		1.498.043	1.946
Driftsomkostninger		<u>-941.373</u>	<u>-1.632</u>
Bruttofortjeneste		556.670	314
Værdireguleringer	1	<u>1.500.000</u>	<u>500</u>
Resultat før finansielle poster		2.056.670	814
Finansieringsindtægter	2	33.433	0
Finansieringsomkostninger	3	<u>-331.108</u>	<u>-373</u>
Resultat før skat		1.758.995	441
Skat af årets resultat	4	<u>286.757</u>	<u>18</u>
Årets resultat		<u><u>2.045.752</u></u>	<u><u>459</u></u>
Resultatdisponering			
Overført til næste år		2.045.752	459

BALANCE pr. 31. december

		2016	2015
	Note	kr.	t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>11.000.000</u>	<u>9.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.000.000</u>	<u>9.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>11.000.000</u>	<u>9.500</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		21.510	16
Selskabsskat		<u>106.691</u>	<u>19</u>
Tilgodehavender		<u>128.201</u>	<u>35</u>
Likvide beholdninger		<u>3.045.206</u>	<u>3.706</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.173.407</u>	<u>3.741</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>14.173.407</u></u>	<u><u>13.241</u></u>

BALANCE pr. 31. december

		2016	2015
	Note	kr.	t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		500.000	500
Overført resultat i alt		<u>2.935.546</u>	<u>890</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.435.546</u>	<u>1.390</u>
Gæld			
Kortfristet gæld			
Gæld tilknyttede virksomheder		9.957.812	11.368
Anden gæld	6	<u>780.049</u>	<u>483</u>
Kortfristet gæld		<u>10.737.861</u>	<u>11.851</u>
GÆLD I ALT		<u>10.737.861</u>	<u>11.851</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>14.173.407</u>	<u>13.241</u>
Aktionærforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiekapital	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Aktiekapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Overført resultat tidligere år	889.794	431
Overført af årets resultat	<u>2.045.752</u>	<u>459</u>
Overført resultat i alt	<u>2.935.546</u>	<u>890</u>
Egenkapital i alt	<u><u>3.435.546</u></u>	<u><u>1.390</u></u>

Aktiekapitalen består af aktier af kr. 100 og multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Ændring i aktiekapital

Aktiekapital pr. 1/1-2012 500.000

Aktiekapital pr. 31/12-2016 500.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Værdiregulering af ejendom	<u>1.500.000</u>	<u>500</u>
Værdireguleringer	<u><u>1.500.000</u></u>	<u><u>500</u></u>
2 Finansieringsindtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	689	0
Diverse renteindtægter	<u>32.744</u>	<u>0</u>
Finansieringsindtægter	<u><u>33.433</u></u>	<u><u>0</u></u>
3 Finansieringsomkostninger		
Renter bank	45	0
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>331.063</u>	<u>373</u>
Finansieringsomkostninger	<u><u>331.108</u></u>	<u><u>373</u></u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat	106.188	14
Regulering af skat vedr. tidligere år	<u>180.569</u>	<u>4</u>
Skat af årets resultat	<u><u>286.757</u></u>	<u><u>18</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2016	2015
	kr.	t.kr.
5 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 1/1 2016	<u>38.381.399</u>	<u>38.381</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>38.381.399</u>	<u>38.381</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2016	-28.881.399	-29.381
Årets værdireguleringer	<u>1.500.000</u>	<u>500</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2016	<u>-27.381.399</u>	<u>-28.881</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u><u>11.000.000</u></u>	<u><u>9.500</u></u>

Ved dagsværdiansættelsen er anvendt et skønnet forrentningskrav på 8,50 % (2015: 8,80%). Ændring i afkastkravet på + 0,25% vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi på -314 t. kr.

6 Anden gæld

Deposita	285.264	283
Skyldige omkostninger	<u>494.785</u>	<u>200</u>
Anden gæld	<u><u>780.049</u></u>	<u><u>483</u></u>

7 Aktionærforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr 12 71 92 80
Det øverste koncernregnskab udarbejdes af Foreningen Nykredit, København, CVR-nr 74 25 20 28

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse:

Kalvebod Ejendomme II A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V ejer 100 % af aktiekapitalen.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kalvebod Ejendomme II A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstkatten mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme II A/S.