



Kirstinehøj 17 A/S

Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

(CVR nr. 31 48 79 00)

Årsrapport 2015

Godkendt på generalforsamlingen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mads Hadd', written over a horizontal line.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Ledelsespåtegning	3
Intern revisions erklæringer	4
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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 4. maj 2016

Direktionen

Lene Henriette Hansen

Bestyrelse:

Steen Munk (formand)

Søren Hoffmann Christiansen

Claus Friis-Jensen

INTERN REVISIONS ERKLÆRINGER

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.


Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. maj 2016



Claus Okholm
revisionschef



Kim Stormly Hansen
vicerevisionschef

Til kapitalejere i Kirstinehøj 17 A/S.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556



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 2015 - 31. december 2015

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Direktion

Lene Henriette Hansen

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 459 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

Der er 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 ejendommens 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

		2015	2014
	Note	kr.	t.kr.
Lejeindtægter		1.946.332	1.143
Driftsomkostninger		<u>-1.632.613</u>	<u>-978</u>
Bruttofortjeneste		313.719	165
Værdireguleringer	1	<u>500.000</u>	<u>-1.000</u>
Resultat før finansielle poster		813.719	-835
Finansieringsomkostninger	2	<u>-372.803</u>	<u>-421</u>
Resultat før skat		440.916	-1.256
Skat af årets resultat	3	<u>18.348</u>	<u>51</u>
Årets resultat		<u><u>459.264</u></u>	<u><u>-1.205</u></u>
Resultatdisponering			
Overført til næste år		459.264	-1.205

BALANCE pr. 31. december

		2015	2014
	Note	kr.	t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>9.500.000</u>	<u>9.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.500.000</u>	<u>9.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>9.500.000</u>	<u>9.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		16.303	16
Selskabsskat		<u>18.860</u>	<u>50</u>
Tilgodehavender		<u>35.163</u>	<u>66</u>
Likvide beholdninger		<u>3.705.966</u>	<u>4.340</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.741.129</u>	<u>4.406</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>13.241.129</u></u>	<u><u>13.406</u></u>

BALANCE pr. 31. december

		2015	2014
	Note	kr.	t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		500.000	500
Overført resultat i alt		<u>889.794</u>	<u>431</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.389.794</u>	<u>931</u>
Gæld			
Kortfristet gæld			
Gæld tilknyttede virksomheder		11.367.599	12.120
Anden gæld	5	<u>483.736</u>	<u>355</u>
Kortfristet gæld		<u>11.851.335</u>	<u>12.475</u>
GÆLD I ALT		<u>11.851.335</u>	<u>12.475</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>13.241.129</u></u>	<u><u>13.406</u></u>
Aktionærforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2015 kr.	2014 t.kr.
Aktiekapital	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Aktiekapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Overført resultat tidligere år	430.530	1.636
Overført af årets resultat	<u>459.264</u>	<u>-1.205</u>
Overført resultat i alt	<u>889.794</u>	<u>431</u>
Egenkapital i alt	<u><u>1.389.794</u></u>	<u><u>931</u></u>
<p>Aktiekapitalen består af aktier af kr. 100 og multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
Ændring i aktiekapital		
Aktiekapital pr. 1/1-2011	500.000	
Aktiekapital pr. 31/12-2015	<u><u>500.000</u></u>	

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Værdiregulering af ejendom	<u>500.000</u>	<u>-1.000</u>
Værdireguleringer	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>-1.000</u></u>
2 Finansieringsomkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	<u>372.803</u>	<u>421</u>
Finansieringsomkostninger	<u><u>372.803</u></u>	<u><u>421</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat	13.885	50
Regulering af skat vedr. tidligere år	<u>4.463</u>	<u>1</u>
Skat af årets resultat	<u><u>18.348</u></u>	<u><u>51</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
4 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 1/1 2015	<u>38.381.399</u>	<u>38.381</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>38.381.399</u>	<u>38.381</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2015	-29.381.399	-28.381
Årets værdireguleringer	<u>500.000</u>	<u>-1.000</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	<u>-28.881.399</u>	<u>-29.381</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>9.500.000</u>	<u>9.000</u>

Ved dagsværdiansættelsen er anvendt et skønnet forrentningskrav på 8,80 % (2014: 9,90%). Ændring i afkastkravet på + 0,25% vil medføre en ændring af ejendommens dagsværdi på -263 t. kr.

5 Anden gæld

Deposita	283.080	254
Skyldige omkostninger	<u>200.656</u>	<u>101</u>
Anden gæld	<u>483.736</u>	<u>355</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

6 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.

7 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.