

**Kirstinehøj 17 A/S**

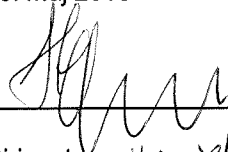
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

(CVR nr. 31 48 79 00)

**Årsrapport 2017**

Godkendt på generalforsamlingen

28. maj 2018



---

Dirigent Hannelise Johansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE****SIDE**

Ledespåtegning	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 2017 - 31. december 2017 for Kirstinehøj 17 A/S.

Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

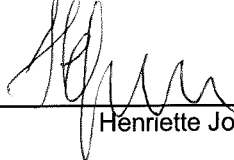
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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.

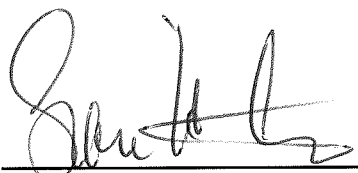
København, den 28. maj 2018

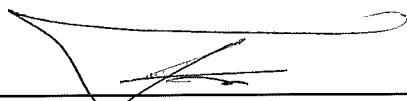
### Direktionen

  
\_\_\_\_\_  
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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 samt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. 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 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.

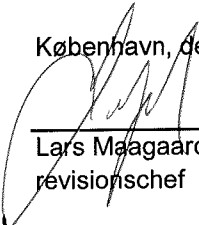
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 28. maj 2018

  
Lars Møgaard  
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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

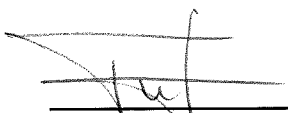
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. maj 2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Henrik Jacob Vilmann Wellejus  
statsautoriseret revisor (MNE-nr. 24807)

  
Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor (MNE-nr 23295)

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

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

CVR-nummer: 31 48 79 00

Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

**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:**

Selskabets ejendom er blevet solgt i 2017 og er herefter uden aktivitet.

Årets resultat efter skat blev et overskud på 1.216 t. kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Selskabet har ultimo marts erhvervet 9 ejendomme fra koncernselskab. Erhvervelse er sket ved skattepligtig tilførsel af aktiver og er berigtiget ved udvidelse af aktiekapitalen.



## **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT**

### **Skat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, samt eventuelle reguleringer vedrørende tidligere års omkostningsførte skat.

Tilgodehavende eller skyldig selskabsskat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat

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

Selskabet er fra 1. juli 2017 sambeskattet med alle danske koncernselskaber i foreningen Forenet Kredit og afregner evt. betalbar selskabsskat til Forenet Kredit.

Forenet Kredit afregner den samlede betalbare skat for koncern af den for året opgjort skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske 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 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.

#### **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**

		2017	2016
	Note	kr.	t.kr.
Lejeindtægter		1.224.737	1.498
Driftsomkostninger		<u>-823.051</u>	<u>-941</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		401.686	557
Tab ved salg af ejendom		-393.750	0
Værdireguleringer	1	<u>1.500.000</u>	<u>1.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		1.507.936	2.057
Finansieringsindtægter	2	3.487	33
Finansieringsomkostninger	3	<u>-339.128</u>	<u>-331</u>
<b>Resultat før skat</b>		1.172.295	1.759
Skat af årets resultat	4	<u>44.036</u>	<u>287</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>1.216.331</u></u>	<u><u>2.046</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		1.216.331	2.046

**BALANCE pr. 31. december**

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>0</u>	<u>11.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>11.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>11.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Selskabsskat		44.036	107
Andre tilgodehavender		388.435	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>21</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>432.471</u>	<u>128</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>14.284.629</u>	<u>3.045</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>14.717.100</u>	<u>3.173</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>14.717.100</u></u>	<u><u>14.173</u></u>

**BALANCE pr. 31. december**

		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		500.000	500
Overført resultat i alt		<u>4.151.877</u>	<u>2.936</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>4.651.877</u>	<u>3.436</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Kortfristet gæld</b>			
Gæld tilknyttede virksomheder		9.950.139	9.958
Anden gæld	6	<u>115.084</u>	<u>779</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>10.065.223</u>	<u>10.737</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>10.065.223</u>	<u>10.737</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>14.717.100</u></u>	<u><u>14.173</u></u>
Aktionærforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiekapital	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Aktiekapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>500</u>
Overført resultat tidligere år	2.935.546	890
Overført af årets resultat	<u>1.216.331</u>	<u>2.046</u>
Overført resultat i alt	<u>4.151.877</u>	<u>2.936</u>
Egenkapital i alt	<u><u>4.651.877</u></u>	<u><u>3.436</u></u>

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

Ændring i aktiekapital	
Aktiekapital pr. 1/1-2013	500.000
<b>Aktiekapital pr. 31/12-2017</b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1 Værdireguleringer</b>		
Værdiregulering af ejendom	1.500.000	1.500
Værdireguleringer	<u>1.500.000</u>	<u>1.500</u>
<b>2 Finansieringsindtægter</b>		
Renter salg af ejendomme	3.487	0
Diverse renteindtægter	0	33
Finansieringsindtægter	<u>3.487</u>	<u>33</u>
<b>3 Finansieringsomkostninger</b>		
Renter bank	36.079	0
Renter, tilknyttede virksomheder	303.032	331
Diverse renteudgifter	17	0
Finansieringsomkostninger	<u>339.128</u>	<u>331</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat	44.036	106
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	181
Skat af årets resultat	<u>44.036</u>	<u>287</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 1/1 2017	38.381.399	38.381
Årets afgang, bygning	<u>-38.381.399</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2017	<u>0</u>	<u>38.381</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2017	-27.381.399	-28.881
Årets værdireguleringer	1.500.000	1.500
Tilbageførte værdireguleringer	<u>25.881.399</u>	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2017	<u>0</u>	<u>-27.381</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017	<u><u>0</u></u>	<u><u>11.000</u></u>
<b>6 Anden gæld</b>		
Deposita	0	285
Varmeregnskab	100.084	0
Skyldige omkostninger	<u>15.000</u>	<u>495</u>
Anden gæld	<u><u>115.084</u></u>	<u><u>780</u></u>



## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 7 Aktionærforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr 12 71 92 80  
Det øverste koncernregnskab udarbejdes af foreningen Forenet Kredit, 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 fra 1. juli 2017 i en dansk sambeskatning med foreningen Forenet Kredit som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit.