

Kirstinehøj 17 A/S

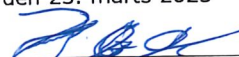
Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

CVR nr. 31 48 79 00

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling
den 23. marts 2023



Jacob Gudmand-Høyer,
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING	3
Ledelsesberetning	4
PÅTEGNINGER	5
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
SELSKABSOPLYSNINGER	8
REGNSKAB	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i ikke solgt nogen ejendomme i året men der har der været enkelte mindre reguleringer vedrørende tidligere solgte ejendom, hvilket har givet et tab i året på 70 t.kr.

De resterende ejendomme forventes afviklet inden for en kort årrække.

Årets resultat blev minus 345 t.kr. mod 7.951 t.kr. i 2021. Årets resultat er ikke i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsregnskabet 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 15. marts 2023

Direktion



Martin Von Horsten

Bestyrelse



David Hellemann
Formand

Martin von Horsten



Kenneth Hedegaard



Maiken Moltke Olesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Kirstinehøj 17 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 virksomhedens interne kontrol.
- 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 om virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, FORTSAT

- 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 bl.a. 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.

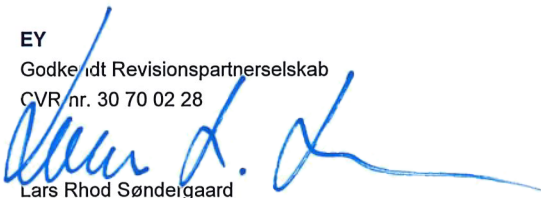
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

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, 15. marts 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr. 30 70 02 28



Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 28632)



Thomas Hjortkær Petersen
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 33748)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

CVR-nummer: 31 48 79 00

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2022

Hjemsted: København

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30 70 02 28

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann, formand
Martin von Horsten
Kenneth Hedegaard
Maiken Moltke Olesen

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 23. marts 2023 på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSE

Kirstinehøj 17 A/S		t.kr.	t.kr.
	Note	2022	2021
RESULTATOPGØRELSE			
Lejeindtægter		670	2.125
Driftsomkostninger		- 990	- 949
Afskrivninger		- 78	- 185
Bruttofortjeneste		- 398	991
Avance ved salg af ejendomme		- 70	8.127
Værdireguleringer	2	0	270
Resultat før finansielle poster		- 468	9.388
Finansielle indtægter	3	93	165
Finansielle omkostninger	4	- 5	- 57
Resultat før skat		- 380	9.496
Skat	5	35	- 1.545
Årets resultat		- 345	7.951
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte		0	19.000
Reserve for opskrivning		- 61	232
Overført resultat		- 284	- 11.281
Årets resultat		- 345	7.951

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
	Note	2022	2021
Kirstinehøj 17 A/S			
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	6	9.300	8.398
Materielle anlægsaktiver i alt		9.300	8.398
Anlægsaktiver i alt		9.300	8.398
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Selskabsskat		0	37
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		2.505	2.287
Andre tilgodehavender		0	39
Tilgodehavender i alt		2.505	2.363
Likvide beholdninger		504	20.175
Omsætningsaktiver i alt		3.009	22.538
Aktiver i alt		12.309	30.936

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		500	500
Reserve for opskrivning		936	232
Overført resultat i alt		10.584	10.868
Foreslået udbytte		0	19.000
Egenkapital i alt		12.020	30.600
Gæld			
Kortfristet gæld			
Selskabsskat		17	0
Udskudt skat		269	90
Anden gæld		3	246
Kortfristet gæld i alt		289	336
Gæld i alt		289	336
Passiver i alt		12.309	30.936
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		
Aktionærforhold	10		
Koncernforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.

Kirstinehøj 17 A/S

	Aktiekapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
2022					
Egenkapital 1. Januar	500	232	10.868	19.000	30.600
Årets resultat	-	- 61	- 284	-	- 345
Udloddet udbytte i året	-	-	-	- 19.000	- 19.000
Årets opskrivningshænlæggelser, netto	-	980	-	-	980
Skat af årets opskrivningshænlæggelser	-	- 215	-	-	- 215
Egenkapital ultimo	500	936	10.584	0	12.020
2021					
Egenkapital 1. Januar	500	0	22.149	48.000	70.649
Årets resultat	-	232	- 11.281	19.000	7.951
Udloddet udbytte i året	-	-	-	- 48.000	- 48.000
Egenkapital ultimo	500	232	10.868	19.000	30.600

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Værdireguleringer	16
3. Finansielle indtægter	16
4. Finansielle omkostninger	16
5. Skat af årets resultat	16
6. Materielle anlægsaktiver	16
7. Medarbejderforhold	17
8. Eventualforpligtelser	17
9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17
10. Aktionærforhold	17
11. Koncernforhold	17

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kirstinehøj 17 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2021.

Årsrapporten er aflagt i TDKK.

De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrundinger til hele kroner kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

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. 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og bygningsdrift afholdt af udlejer samt omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets reguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring til 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 forpligtigelser.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber i Forenet Kredit F.M.B.A og afregner evt. betalbar selskabsskat til Forenet Kredit. Forenet Kredit afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for året opgjorte 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 investeringsejendommene til dagsværdien med fradrag af efterfølgende akkumulerede afskrivninger. Der foretages årligt omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra den værdi, der ville være blevet fastsat ved anvendelse af dagsværdien på balancedagen.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen reduceret med eventuel restværdi, som fordeles lineært over aktivets forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	50 år
Særlige installationer	10 år

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsløje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes årligt af koncernens egne vurderingsmænd.

Avance og tab på frasolgte aktiver opgøres ved at sammenholde salgsprovenuet med den regnskabsmæssige værdi. Avancer og tab indregnes i resultatopgørelsen under "Avance ved salg af ejendomme"

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab på baggrund af en individuel vurdering.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger omfatter positive værdireguleringer af investeringsejendomme. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede investeringsejendomme afhændes. Tilbageregulering af tidligere foretagne opskrivninger sker via reserven så længe reguleringerne overstiger kostprisen.

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

NOTER

	t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	2022	2021
2. VÆRDIREGULERINGER		
Urealiserede værdiregulering af ejendomme	0	270
Værdiregulering i alt	0	270
3. FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renter tilgodehavender tilknyttede virksomheder	92	165
Renter skat	1	-
Finasieringsindtægter i alt	93	165
4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renter bank	5	57
Finasieringsomkostninger i alt	5	57
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Aktuel skat	16	1.463
Udskudt skat	-36	96
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-15	-14
Skat af årets resultat	-35	1.545
6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Kostpris 1. januar 2022	8.100	41.719
Tilgang	0	0
Afgang	0	-33.619
Kostpris 31. december 2022	8.100	8.100
Værdireguleringer 1. januar 2022	298	-3.893
Tilbageførte afskrivninger og værdireguleringer, årets afgang	0	4.106
Årets urealiserede værdireguleringer	980	270
Årets afskrivninger	-78	-185
Værdireguleringer 31. december 2022	1.200	298
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.300	8.398

Selskabets ejendomme er ved værdiansættelsen, værdiansat ud fra individuelle fastsatte afkastkrav i intervallet 6,0% - 7,0%.

NOTER

Kirstinehøj 17 A/S

7. MEDARBEJDERFORHOLD

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

8. EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forenet Kredit F.M.B.A som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit F.M.B.A.

9. NÆRTSTÅENDE PARTER MED BESTEMMENDE INDFLYDELSE

Som nærtstående parter anses Forenet Kredit F.M.B.A, Nykredit A/S, moderselskabet Nykredit Realkredit A/S og dette selskabs associerede- og tilknyttede virksomheder, samt medlemmer og bestyrelse i Kirstinehøj 17 A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

10. AKTIONÆRFORHOLD

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse
Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V ejer 100% af aktiekapitalen.

11. KONCERNFORHOLD

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

