

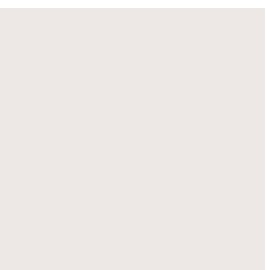
Kirstinehøj 17 A/S

CVR nr. 31 48 79 00

Årsrapport 2019

Årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 er godkendt på generalforsamlingen den 23. marts 2020

Christopher Franzén



INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning 4

PÅTEGNINGER

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 året solgt en ejendom med en samlede fortjeneste på 485 t.kr., herudover har der været enkelte mindre reguleringer vedrørende de solgte ejendomme i 2018, hvilket har givet et yderligere provenu på 346 t.kr.

De resterende ejendomme forventes afviklet inden for en kort årrække.

Årets resultat blev 1.531 t.kr. mod 21.904 t.kr. i 2018. Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Forventet udvikling

Selskabet forventer i 2020 et lavere men positivt driftsresultat.

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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 30. januar 2020

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann
Formand

Martin Von Horsten

Palle Nordahl

Kenneth Hedegaard

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 øvrige 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 regnskabsbrugere 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.
- 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, FORTSAT

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.

København, 30. januar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Bjørn Würtz Rosendal
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 40039)

Rasmus Grynderup Kiær Steffensen
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 44143)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

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

CVR-nummer: 31 48 79 00

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2019
Hjemsted: København

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr.: 33 96 35 56

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann, formand
Martin Von Horsten
Palle Nordahl
Kenneth Hedegaard

Bestyrelse

Ordinær generalforsamling afholdes den 23. marts 2020 på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSE

		kr.	T. kr.
Kirstinehøj 17 A/S	Note	2019	2018
RESULTATOPGØRELSE			
Lejeindtægter		4.019.177	9.258
Driftsomkostninger		-2.156.288	-1.755
Bruttofortjeneste		1.862.889	7.503
Avance ved salg af ejendomme		830.803	16.966
Værdireguleringer	2	-2.650.000	-1.485
Resultat før finansielle poster		43.692	22.984
Finansielle indtægter	3	2.045.649	0
Finansielle omkostninger	4	-99.337	-1.080
Resultat før skat		1.990.004	21.904
Skat	5	-458.532	0
Årets resultat		1.531.472	21.904
Forslag til resultatdisponering	6		

BALANCE

		kr.	T. kr.
Kirstinehøj 17 A/S	Note	2019	2018
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	53.525.566	58.207
Materielle anlægsaktiver i alt		53.525.566	58.207
Anlægsaktiver i alt		53.525.566	58.207
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udsudte skatteaktiver		218.400	-
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		13.661.209	110.158
Andre tilgodehavender		2.420	285
Tilgodehavender i alt		13.882.029	110.443
Likvide beholdninger		3.163.799	77.310
Omsætningsaktiver i alt		17.045.828	187.753
Aktiver i alt		70.571.394	245.960

BALANCE

		Kr.	T. kr.
Kirstinehøj 17 A/S			
	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		500.100	500
Reserver for opskrivninger		312.000	-
Overført resultat i alt		65.784.934	64.253
Foreslået udbytte		0	180.000
Egenkapital i alt		66.597.034	244.754
Gæld			
Kortfristet gæld			
Gæld tilknyttede virksomheder		2.112.794	-
Selskabsskat		764.932	
Anden gæld	8	1.096.634	1.206
Kortfristet gæld i alt		3.974.360	1.206
Gæld i alt		3.974.360	1.206
Passiver i alt		70.571.394	245.960
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Aktionærforhold	11		
Koncernforhold	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Kr.

Kirstinehøj 17 A/S

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
2019					
Egenkapital 1. Januar	500.100	0	64.253.462	180.000.000	244.753.562
Årets resultat	-	-	1.531.472	-	1.531.472
Udloddet udbytte i året				-180.000.000	-180.000.000
Årets opskrivningshenlæggelser, netto	-	400.000	-	-	400.000
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-	-88.000	-	-	-88.000
Egenkapital ultimo	500.100	312.000	65.784.934	0	66.597.034
2018					
Egenkapital 1. Januar	500.000	-	4.151.877	-	4.651.877
Årets resultat	-	-	-158.096.478	180.000.000	21.903.522
Overkurs ved kapitalforhøjelse	100	-	218.198.063	-	218.198.163
Årets opskrivningshenlæggelser, netto	-	-	-	-	-
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-	-	-	-	-
Egenkapital ultimo	500.100	-	64.253.462	180.000.000	244.753.562

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Værdireguleringer	16
3. Finansielle indtægter	16
4. Finansielle omkostninger	16
5. Skat af årets resultat	16
6. Forslag til resultatdisponering	16
7. Materielle anlægsaktiver	16
8. Anden gæld	17
9. Eventualforpligtelser	17
10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17
11. Aktionærforhold	17
12. 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 2018.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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.

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 årets 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.

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 markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis 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, ejendommenes 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.

Positive værdireguleringer med fradrag af udskudt skat tillægges opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af den samme ejendom, fratrækkes opskrivningshenlæggelsen direkte på egenkapitalen, mens øvrige nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Avance og tab på frasolgte aktiver opgøres ved at sammenholde salgsprouvet med den regnskabsmæssige værdi. Avancer og tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsudgifter". Ved afhændelse af opskrevne aktiver overføres opskrivninger, der er indeholdt i opskrivningshenlæggelsen, til overført overskud.

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.

Andre finansielle forpligtigelser

Andre finansielle forpligtigelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtigelser

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

NOTER

	kr.	T. kr.
Kirstinehøj 17 A/S	2019	2018
2. VÆRDIREGULERINGER		
Værdiregulering af ejendomme	-2.650.000	-1.485
Værdiregulering i alt	-2.650.000	-1.485
3. FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renter tilgodehavender tilknyttede virksomheder	2.045.649	0
Diverse renteindtægter	-	0
Finasieringsindtægter i alt	2.045.649	0
4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renter bank	99.337	58
Renter gæld tilknyttede virksomheder	-	1.022
Finasieringsomkostninger i alt	99.337	1.080
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Aktuel skat	925.032	3.479
Udskudt skat	-164.372	-
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-302.128	-3.479
Skat af årets resultat	458.532	0
6. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte	0	180.000
Overført resultat	1.531.472	-158.096
Årets resultat	1.531.472	21.904
7. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Kostpris 1. januar 2019	59.027.105	-
Tilgang	1.474.400	219.027
Afgang	-3.000.000	-160.000
Kostpris 31. december 2019	57.501.505	59.027
Værdireguleringer 1. januar 2019	-819.656	-
Tilbageførte værdireguleringer, årets afgang	99.320	665
Årets værdireguleringer	-3.255.603	-1.485
Værdireguleringer 31. december 2019	-3.975.939	-820
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	53.525.566	58.207

NOTER

	Kr.	T. kr.
Kirstinehøj 17 A/S		
	2019	2018
8. ANDEN GÆLD		
Varmeregnskab	-	-
Skyldige omkostninger	1.096.634	1.206
Anden gæld i alt	1.096.634	1.206

9. EVENTUALFORPLIGTELSE

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.

10. 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.

11. AKTIONÆRFORHOLD

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

12. 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