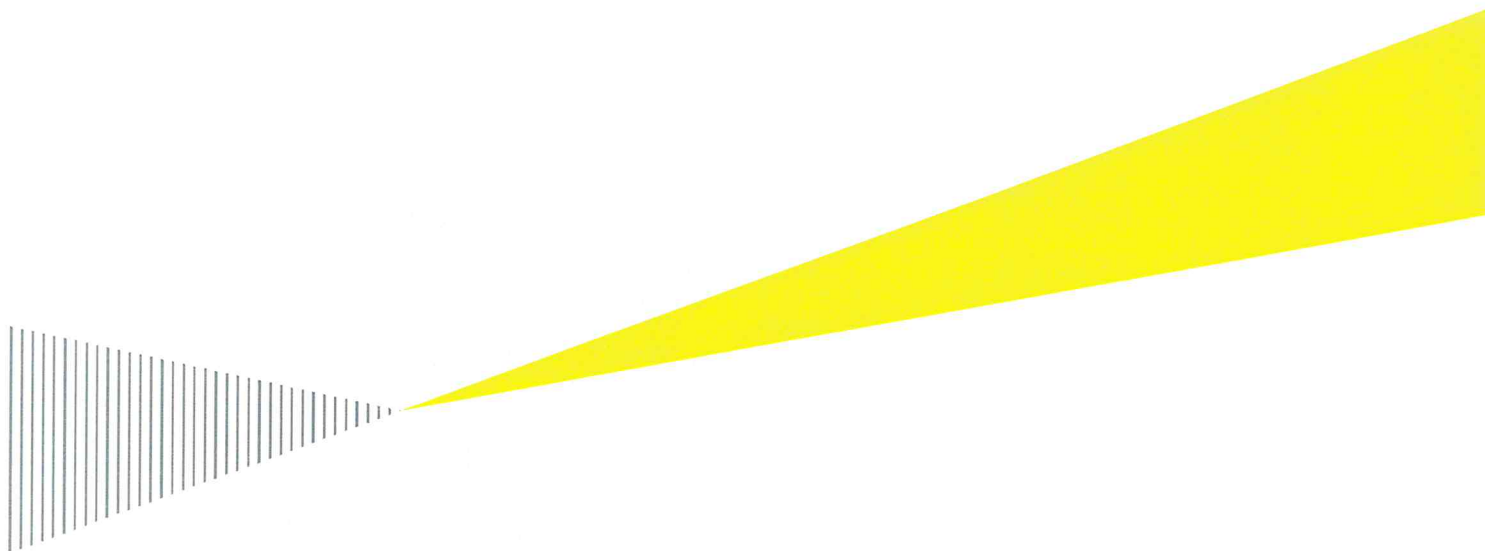


Kirstinelund A/S, Lystrup

Skæringvej 100, 8520 Lystrup

CVR-nr. 31 58 75 30



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2016

Som dirigent:

Ulrik Torp Kvistgaard



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kirstinelund A/S, Lystrup.

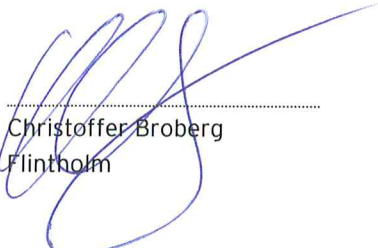
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den ²¹4. april 2016
Direktion:

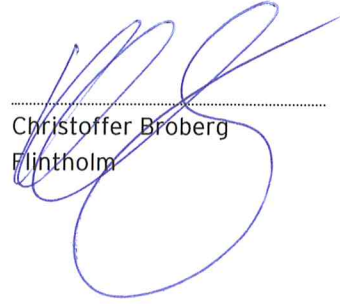


Christoffer Broberg
Flintholm

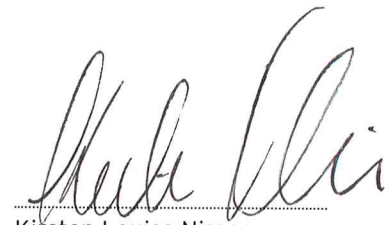
Bestyrelse:



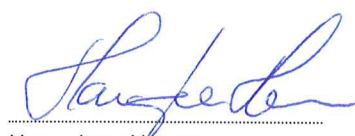
Jørn Nissen
formand



Christoffer Broberg
Flintholm



Kirsten Louise Nissen



Hans Jørn Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kirstinelund A/S, Lystrup

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinelund A/S, Lystrup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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.


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.

Aarhus, den 4.²¹ april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Kirstinelund A/S, Lystrup
Adresse, postnr., by	Skæringvej 100, 8520 Lystrup
CVR-nr.	31 58 75 30
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørn Nissen, formand Christoffer Broberg Flintholm Kirsten Louise Nissen Hans Jørn Hansen
Direktion	Christoffer Broberg Flintholm
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med køb og salg samt projektudvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.303.090 kr. mod 3.391.877 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 19.582.425 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	2.614.319	2.144.824
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.851	-4.904
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.611.468	2.139.920
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-50.000	3.537.105
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-52.245	-8.596
	Resultat af primær drift	2.509.223	5.668.429
2	Finansielle omkostninger	-843.264	-1.627.213
	Resultat før skat	1.665.959	4.041.216
3	Skat af årets resultat	-362.869	-649.339
	Årets resultat	<u>1.303.090</u>	<u>3.391.877</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	0
	Overført resultat	903.090	3.391.877
		<u>1.303.090</u>	<u>3.391.877</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	54.000.000	54.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.188	4.039
		<u>54.001.188</u>	<u>54.004.039</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>54.001.188</u>	<u>54.004.039</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.387
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	124.484
	Andre tilgodehavender	169.223	169.223
	Periodeafgrænsningsposter	19.783	44.539
		<u>189.006</u>	<u>345.633</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>189.006</u>	<u>345.633</u>
	AKTIVER I ALT	<u>54.190.194</u>	<u>54.349.672</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	580.000	580.000
	Overført resultat	18.602.425	17.659.180
	Foreslået udbytte	400.000	0
	Egenkapital i alt	<u>19.582.425</u>	<u>18.239.180</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.676.743	2.730.200
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.676.743</u>	<u>2.730.200</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	28.014.725	28.723.324
	Anden gæld	1.624.632	1.553.802
		<u>29.639.357</u>	<u>30.277.126</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	720.690	714.088
	Gæld til banker	441.916	1.738.050
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.962	84.511
	Gæld til tilknyttede virksomheder	71.834	0
	Skyldig selskabsskat	416.326	71.834
	Anden gæld	465.189	494.683
	Periodeafgrænsningsposter	15.752	0
		<u>2.291.669</u>	<u>3.103.166</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>31.931.026</u>	<u>33.380.292</u>
	PASSIVER I ALT	<u>54.190.194</u>	<u>54.349.672</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	580.000	17.659.180	0	18.239.180
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	40.155	0	40.155
Årets resultat	0	903.090	400.000	1.303.090
Egenkapital				
31. december 2015	<u>580.000</u>	<u>18.602.425</u>	<u>400.000</u>	<u>19.582.425</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirstinelund A/S, Lystrup for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser, der knytter sig til investeringsaktiver, måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelserne der knytter sig til investeringsaktiver målt til dagsværdi. Ændringen indebærer en negativ påvirkning af henholdsvis resultat før skat på -49 t.kr. og årets resultat på -49 t.kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2015 reduceres med -49 t.kr.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Investeringsjendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg og udleje, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg og administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenproducerede anlægsaktiver omfatter kostprisen materialeomkostninger mv., der direkte er medgået til produktionen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor- ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014	
2 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	63.682	
Andre finansielle omkostninger	843.264	1.563.531	
	<u>843.264</u>	<u>1.627.213</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	416.326	71.834	
Årets regulering af udskudt skat	-10.557	930.859	
Ændring af skatteprocent	-42.900	-353.354	
	<u>362.869</u>	<u>649.339</u>	
4 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	54.000.000	27.933	54.027.933
Tilgange	50.000	0	50.000
Kostpris 31. december 2015	<u>54.050.000</u>	<u>27.933</u>	<u>54.077.933</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	0	0	0
Årets værdireguleringer	-50.000	0	-50.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	23.894	23.894
Afskrivninger	0	2.851	2.851
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	26.745	26.745
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>54.000.000</u>	<u>1.188</u>	<u>54.001.188</u>

5 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 6,5 % for 2015 som er uændret i forhold til 2014.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 54.000 t.kr. pr. 31/12 2015. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0 %-point vil dagsværdien falde med 7.200 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 9.818 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Aktiekapital

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	580.000	580.000	580.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	80.000	0
	<u>580.000</u>	<u>580.000</u>	<u>580.000</u>	<u>580.000</u>	<u>500.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	28.735.415	720.690	28.014.725	24.597.506
Anden gæld	<u>1.624.632</u>	<u>0</u>	<u>1.624.632</u>	<u>0</u>
	<u>30.360.047</u>	<u>720.690</u>	<u>29.639.357</u>	<u>24.597.506</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement i Jyske Bank er der givet pant i et ejerpantebrev i ejendommen på 5.000 t.kr. Ejendommens bogførte værdi er 54.000 t.kr.

9 Nærtstående parter

Kirstinelund A/S, Lystrup' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
C. Flintholm Holding ApS	Skæringvej 100, 8520 Lystrup
KLN ApS	Wildersgade 22, 3., 1408 København K
Future ApS	Farmen 22, 8600 Silkeborg
Lille Steensgard Holding A/S	Svinballevej 35, 8350 Hundslund
Officelab ApS	Skæringvej 100, 8520 Lystrup