

KASTRUP House01 ApS

Lilleåvej 35, 7500 Holstebro

CVR-nr. 33 77 90 46

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2017.

Carsten Kastrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for KASTRUP House01 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. juni 2017

Direktion

Carsten Kastrup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i KASTRUP House01 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for KASTRUP House01 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for, at selskabet har tabt hele egenkapitalen. Egenkapitalen forventes retableret ved forbedret indtjening kombineret med gældseftergivelse.

Holstebro, den 23. juni 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KASTRUP House01 ApS Lilleåvej 35 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 33 77 90 46
	Stiftet: 5. juli 2011
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Direktion	Carsten Kastrup, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	KGH ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har været en stor udskiftning i selskabets lejere i 2016, hvilket har resulteret i en nedgang i selskabets lejeindtægter. Det er lykkedes at genudleje en stor del af lejemålene i løbet af året, og det forventes, at udlejningsejendommen bliver fuldt udlejet i løbet af det kommende år. Der er foretaget en revurdering af værdien af selskabets ejendomme, hvilket har resulteret i nedskrivninger på i alt 3.353 t.kr.

Årets resultat udgør herefter et underskud på 4.284 t.kr. mod et underskud sidste år på 535 t.kr.

Kapitaltab og likviditet

Egenkapitalen udgør på balancedagen -3.929 t.kr., og hele anpartskapitalen er derfor tabt. Egenkapitalen er efter regnskabsårets afslutning styrket via gældseftergivelse på 2.102 t.kr. Herudover forventes egenkapitalen at blive retableret i løbet af de kommende år ved forbedret indtjening.

Selskabet vurderer at have tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KASTRUP House01 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der ikke direkte kan henføres til drift af ejendomme, herunder til administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendomme 25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KASTRUP House01 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	25.802	199.539
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.831.513	-478.458
Resultat før finansielle poster	-3.805.711	-278.919
Finansielle indtægter	31.380	0
3 Finansielle omkostninger	-368.265	-434.336
Resultat før skat	-4.142.596	-713.255
Skat af årets resultat	-141.791	178.499
Årets resultat	-4.284.387	-534.756
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-4.284.387	-534.756
Disponeret i alt	-4.284.387	-534.756

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Udlejningsejendomme	<u>12.326.780</u>	<u>16.158.293</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.326.780</u>	<u>16.158.293</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.326.780</u>	<u>16.158.293</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsvarer	<u>0</u>	<u>125.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>125.000</u>
	Tilgodehavender fra salg	260.752	28.076
	Udskudte skatteaktiver	0	134.175
	Tilgodehavende selskabsskat	3.373	3.373
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>40.672</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>264.125</u>	<u>206.296</u>
	Likvide beholdninger	<u>72.809</u>	<u>30.891</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>336.934</u>	<u>362.187</u>
	Aktiver i alt	<u>12.663.714</u>	<u>16.520.480</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	200.000	200.000
6 Overkurs ved emission	800.000	800.000
7 Overført resultat	-4.928.575	-617.185
Egenkapital i alt	<u>-3.928.575</u>	<u>382.815</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	13.155.959	13.591.107
Dagsværdi af finansielle kontrakter	514.341	499.621
Deposita	202.000	25.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.872.300</u>	<u>14.115.728</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	494.900	448.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.283	7.093
Gæld til tilknyttet virksomhed	2.084.823	1.546.189
Anden gæld	116.983	20.655
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.719.989</u>	<u>2.021.937</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.592.289</u>	<u>16.137.665</u>
Passiver i alt	<u>12.663.714</u>	<u>16.520.480</u>

- 1 Kapitaltab og likviditet**
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 10 Eventualposter**
- 11 Finansielle risici**

Noter

1. Kapitaltab og likviditet

Egenkapitalen udgør på balancedagen -3.929 t.kr., og hele anpartskapitalen er derfor tabt. Egenkapitalen er efter regnskabsårets afslutning styrket via gældseftergivelse på 2.102 t.kr. Herudover forventes egenkapitalen at blive retableret i løbet af de kommende år ved forbedret indtjening.

Selskabet vurderer at have tilstrækkelig likviditet til at fortsætte driften det kommende år.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	57.385	49.170
Andre finansielle omkostninger	<u>310.880</u>	<u>385.166</u>
	<u>368.265</u>	<u>434.336</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Udlejnings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>18.253.357</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>18.253.357</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	2.095.064
Årets afskrivninger	478.458
Årets nedskrivninger	<u>3.353.055</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>5.926.577</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>12.326.780</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2016	200.000	200.000		
	200.000	200.000		
6. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission 1. januar 2016	800.000	800.000		
	800.000	800.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	-617.185	-132.732		
Årets overførte resultat	-4.284.387	-534.756		
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	-27.003	50.303		
	-4.928.575	-617.185		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	392.000	11.400.000	13.547.959	13.956.106
Dagsværdi af finansielle kontrakter	102.900	103.000	617.241	582.621
Deposita	0	0	202.000	25.000
	494.900	11.503.000	14.367.200	14.563.727

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.548 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.327 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i moderselskabet KGH ApS. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 11.177 t.kr.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. med pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.477 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomhed KGH ApS' banklån, der pr. 31. december 2016 udgør i alt 0 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KGH ApS, CVR-nr. 18 77 70 88 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

11. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet benytter finansielle instrumenter til syntetisk konvertering af selskabets lån til fast rente (700.000 EUR) i perioden 30. juni 2014 - 30. juni 2022. Dagsværdien af de finansielle instrumenter er pr. 31. december 2016 negativ med 617 t.kr. Dette beløb er optaget i balancen under gældsforpligtelser.