

# KASTRUP House01 ApS

Mosebyvej 40, 7500 Holstebro

CVR-nr. 33 77 90 46

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

---

Carsten Kastrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. april 2016

### **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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 15. april 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Klaus Kristensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	KASTRUP House01 ApS Mosebyvej 40 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 33 77 90 46
	Stiftet: 5. juli 2011
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Carsten Kastrup, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	KASTRUP Gruppen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 62 t.kr. mod 455 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -535 t.kr. mod -134 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 383 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 2,3 % af de samlede aktiver på 16.520 t.kr., hvilket er et fald på 2,8 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Den forventede udvikling**

For det kommende år forventes et forbedret resultat samt en stigning i egenkapitalen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen 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 beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

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.

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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. 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **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 nettosalgspris 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Varebeholdninger**

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>61.896</b>	<b>455.371</b>
Andre eksterne omkostninger	-340.815	-231.984
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-278.919</b>	<b>223.387</b>
Finansielle indtægter	0	16.477
1 Finansielle omkostninger	-434.336	-438.333
<b>Resultat før skat</b>	<b>-713.255</b>	<b>-198.469</b>
Skat af årets resultat	178.499	64.955
<b>Årets resultat</b>	<b>-534.756</b>	<b>-133.514</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-534.756	-133.514
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-534.756</b>	<b>-133.514</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Udlejningsejendomme	16.158.293	16.584.016
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.158.293</u>	<u>16.584.016</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.158.293</u></b>	<b><u>16.584.016</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Handelsvarer	125.000	125.000
	Varebeholdninger i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	Tilgodehavender fra salg	28.076	47.595
	Udskudte skatteaktiver	134.175	0
	Tilgodehavende selskabsskat	3.373	201.112
	Andre tilgodehavender	40.672	46.383
	Tilgodehavender i alt	<u>206.296</u>	<u>295.090</u>
	Likvide beholdninger	30.891	147.353
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>362.187</u></b>	<b><u>567.443</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>16.520.480</u></b>	<b><u>17.151.459</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	200.000	200.000
4 Overkurs ved emission	800.000	800.000
5 Overført resultat	-617.185	-132.732
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>382.815</u></b>	<b><u>867.268</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	25.498
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>25.498</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.591.107	13.936.229
Dagsværdi af finansielle kontrakter	499.621	567.377
Deposita	25.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.115.728</u>	<u>14.653.606</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	448.000	438.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.093	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.546.189	1.068.131
Anden gæld	20.655	98.956
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.021.937</u>	<u>1.605.087</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.137.665</u></b>	<b><u>16.258.693</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.520.480</u></b>	<b><u>17.151.459</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Finansielle risici</b>		

**Noter**


---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	49.170	35.518
Andre rentekomkostninger	385.166	402.815
	<u><b>434.336</b></u>	<u><b>438.333</b></u>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Udlejnings- ejendomme</b></u>
Kostpris 1. januar		18.200.622
Tilgang		52.735
<b>Kostpris 31. december</b>		<u><b>18.253.357</b></u>
Afskrivninger 1. januar		1.616.606
Årets afskrivninger		478.458
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<u><b>2.095.064</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>16.158.293</b></u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2014		<u>10.550.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
 <b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	200.000	200.000
	<u><b>200.000</b></u>	<u><b>200.000</b></u>
 <b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar	800.000	800.000
	<u><b>800.000</b></u>	<u><b>800.000</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-132.732	438.258
Årets overførte overskud eller underskud	-534.756	-133.514
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	<u>50.303</u>	<u>-437.476</u>
	<b><u>-617.185</u></b>	<b><u>-132.732</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	365.000	12.100.000	13.956.106	14.293.227
Dagsværdi af finansielle kontrakter	83.000	167.000	582.621	648.377
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.000</u>	<u>150.000</u>
	<b><u>448.000</u></b>	<b><u>12.267.000</u></b>	<b><u>14.563.727</u></b>	<b><u>15.091.604</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.083 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.158 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i moderselskabet KASTRUP Gruppen Holding ApS. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.158 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. med pant i ovenstående udlejningsejendomme.

## 8. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution overfor den tilknyttede virksomhed KASTRUP Gruppen Holding ApS' gæld til pengeinstitut, der på balancedagen udgør 0 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KASTRUP Gruppen Holding 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

### 9. 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 2015 negativ med 583 t.kr. Dette beløb er optaget i balancen under gældsforpligtelser.