

## **Partnerselskabet Kristrup Ejendomme**

**CVR-nr. 35026436**

### **Årsrapport 2017**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. april 2018

---

Christoffer Iversen  
Dirigent

## Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Partnerselskabet Krstrup Ejendomme**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Partnerselskabet Krstrup Ejendomme.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2018

### **Direktion**

Birgit Arentoft  
Direktør

### **Bestyrelse**

Ole M. Thomsen  
Formand

Birgit Arentoft

Annette Scherling

Anne Sofie Brandi Petersen

## **Partnerselskabet Krstrup Ejendomme**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Partnerselskabet Krstrup Ejendomme**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Partnerselskabet Krstrup Ejendomme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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. 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.

## **Partnerselskabet Krstrup Ejendomme**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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, den 19. januar 2018

#### **SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson  
Statsautoriseret revisor  
mne9880

## **Partnerselskabet Krstrup Ejendomme**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab og at drive udlejningsvirksomhed.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 1.128.289, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 26.717.451, og en egenkapital på kr. 13.134.319. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Partnerselskabet Krstrup Ejendomme Østbanegade 55 2100 København Ø
CVR-nr.	35026436
Stiftelsesdato	10. januar 2013
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Ole M. Thomsen, Formand Birgit Arentoft Annette Scherling Anne Sofie Brandi Petersen
<b>Direktion</b>	Birgit Arentoft, Direktør
<b>Revisor</b>	SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54, 1. tv 1360 København K CVR-nr.: 35394206

## **Partnerselskabet Krstrup Ejendomme**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Partnerselskabet Krstrup Ejendomme for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.



## **Partnerselskabet Krstrup Ejendomme**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter, ekskl. moms. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter drifts- og vedligeholdelsesomkostninger til ejendommens drift samt omkostninger til ejendoms- og selskabsadministration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

#### **Skat af årets resultat**

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på ca. 6,50 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## **Partnerselskabet Krstrup Ejendomme**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Udbytte**

Udbytte som for ventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Anden gæld**

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

## Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.525.789</b>	<b>1.493.483</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		0	3.266.003
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.525.789</b>	<b>4.759.486</b>
Andre finansielle indtægter		36.939	38.068
Finansielle omkostninger		-434.439	-451.327
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.128.289</b>	<b>4.346.227</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.128.289</b>	<b>4.346.227</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		107.000	96.200
Overført resultat		1.021.289	4.250.027
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.128.289</b>	<b>4.346.227</b>

## Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	25.000.000	25.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</b>
Andre tilgodehavender		6.593	987
Periodeafgrænsningsposter		5.611	5.512
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.204</b>	<b>6.499</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.705.247</b>	<b>1.663.805</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.717.451</b>	<b>1.670.304</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.717.451</b>	<b>26.670.304</b>

## Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

### Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	5.900.000	5.900.000
Overført resultat		7.127.319	6.106.030
Udbytte for regnskabsåret		107.000	96.200
<b>Egenkapital</b>	3	<b>13.134.319</b>	<b>12.102.230</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.705.672	10.299.193
Gæld til banker		2.333.000	2.793.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.038.672</b>	<b>13.092.193</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.072.337	1.035.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.489	83.504
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		388.634	357.140
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.544.460</b>	<b>1.475.881</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.583.132</b>	<b>14.568.074</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.717.451</b>	<b>26.670.304</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

### Noter

	2017	2016
<b>1. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	21.733.997	21.733.997
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.733.997</b>	<b>21.733.997</b>
Opskrivninger primo	3.266.003	0
Årets opskrivninger	0	3.266.003
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.266.003</b>	<b>3.266.003</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.000.000</b>	<b>25.000.000</b>

Offentlig ejendomsværdi (vurderingsår) 2016: kr. 6.000.000

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi svarende til et afkastkrav på 6,50 %. Ved beregning af dagsværdien er taget udgangspunkt i en fuld udlejet ejendom til markedslejen med fradrag af driftsomkostninger og forventede vedligeholdelsesomkostninger på 50 kr. pr. kvm.

Ejendommens ændring i værdi ved ændring i afkastkrav med  $\pm 1\%$  er henholdsvis kr. -3 mio. kr. og kr. + 5 mio. kr..

### 2. Virksomhedskapital

Saldo primo	5.900.000	5.900.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.900.000</b>	<b>5.900.000</b>

Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:

500.000 kommanditanparter á kr. 1: kr. 500.000

Yderligere indbetalt selskabskapital: kr. 5.400.000

### 3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	5.900.000	6.106.030	96.200	12.102.230
Udbetalt udbytte fra sidste år			-96.200	-96.200
Forslag til årets resultatdisponering		1.021.289	107.000	1.128.289
	<b>5.900.000</b>	<b>7.127.319</b>	<b>107.000</b>	<b>13.134.319</b>

## Partnerselskabet Krstrup Ejendomme

### Noter

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	9.705.672	612.337	7.444.794
Gæld til banker	2.333.000	460.000	0
	<b><u>12.038.672</u></b>	<b><u>1.072.337</u></b>	<b><u>7.444.794</u></b>

#### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev på DKK 12.093.000.

Til sikkerhed for kassekredit er tinglyst ejerpantebrev til Ringkjøbing Landbobank A/S på DKK 4.000.000.