

# **Ejendomsselskabet Kirstinehøj 62, Kastrup ApS**

Christian X's Vej 203, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 36 89 91 74

## **Årsrapport for regnskabsåret 20.05.15 - 31.12.15**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.03.16

C. E. Skovgaard Sørensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Kirstinehøj 62, Kastrup ApS  
Christian X's Vej 203  
8270 Højbjerg  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 36 89 91 74

---

**Direktion**

---

Carl Erik Skovgaard Sørensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 20.05.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Kirstinehøj 62, Kastrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. marts 2016

**Direktionen**

Carl Erik Skovgaard Sørensen

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kirstinehøj 62, Kastrup ApS**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirstinehøj 62, Kastrup ApS for regnskabsåret 20.05.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20.05.15 - 31.12.15 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 30. marts 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Keld Hasle Jakobsen  
Statsaut. revisor

Casper Jensby  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje, forvalte og udleje ejendommen Kirstinehøj 62, 2770 Kastrup.

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

Resultatopgørelsen for tiden 20.05.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 696.426. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.696.426.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

	20.05.15
	31.12.15
Note	DKK

---

<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.053.012</b>
--------------------------	------------------

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-446.353
---	----------

---

<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.606.659</b>
---------------------------------	------------------

Andre finansielle omkostninger	-705.328
--------------------------------	----------

---

<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-705.328</b>
---------------------------------	-----------------

---

<b>Resultat før skat</b>	<b>901.331</b>
--------------------------	----------------

1 Skat af årets resultat	-204.905
--------------------------	----------

---

<b>Årets resultat</b>	<b>696.426</b>
-----------------------	----------------

#### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	696.426
-------------------	---------

---

<b>I alt</b>	<b>696.426</b>
--------------	----------------



<b>AKTIVER</b>		31.12.15
Note		DKK
	Grunde og bygninger	44.826.967
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.826.967</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.826.967</b>
	Periodeafgrænsningsposter	21.155
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>21.155</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>183.922</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>205.077</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>45.032.044</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15
		DKK
Note		
	Selskabskapital	9.000.000
	Overført resultat	696.426
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.696.426</b>
	Hensættelser til udskudt skat	172.780
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>172.780</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	25.319.664
	Kreditinstitutter i øvrigt	7.312.500
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.632.164</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.189.647
	Selskabsskat	33.282
	Anden gæld	307.745
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.530.674</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.162.838</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>45.032.044</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	40 år	0

Grunde afskrives ikke.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

20.05.15  
31.12.15  
DKK

### 1. Skatter

Årets aktuelle skat	32.125
Årets udskudte skat	172.780
I alt	204.905

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Tilgang i året	45.273.320
Kostpris pr. 31.12.15	45.273.320
Afskrivninger i året	446.353
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	446.353
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	44.826.967

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 20.05.15 - 31.12.15</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	0
Kapitalforhøjelse	8.500.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	696.426
Saldo pr. 31.12.15	9.000.000	696.426

Bevægelser på selskabskapitalen siden stiftelsen.

	20.05.15	31.12.15
	DKK	
Saldo, primo		500.000
Kapitalforhøjelse		8.500.000
Saldo, ultimo		9.000.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	9.000.000	1

Omkostninger ved stiftelse og kapitalforhøjelse andrager t.DKK 20.



**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.064.647	20.901.633	26.384.311
Kreditinstitutter i øvrigt	1.125.000	2.812.500	8.437.500
I alt	2.189.647	23.714.133	34.821.811

**5. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.503 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 44.827.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.000, der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland.