

## **Kirstinehøj 66 ApS**

Kirstinehøj 66 ApS  
2770 Kastrup

CVR-nr. 39 89 38 86

### **Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. oktober 2018

---

Maibritt Nørreskov Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Kirstinehøj 66 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 10. oktober 2018

### **Direktion**

Bente Nørreskov Nielsen

### **Bestyrelse**

Maibritt Nørreskov Nielsen  
formand

Bente Nørreskov Nielsen  
menigt medlem

Theis Elmer Nielsen  
menigt medlem

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Kirstinehøj 66 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirstinehøj 66 ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 10. oktober 2018

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kirstinehøj 66 ApS Kirstinehøj 66 ApS 2770 Kastrup  CVR-nr.: 39 89 38 86  Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018  Hjemsted: Tårnby
<b>Bestyrelse</b>	Maibritt Nørreskov Nielsen, formand Bente Nørreskov Nielsen Theis Elmer Nielsen
<b>Direktion</b>	Bente Nørreskov Nielsen
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.769.101, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.769.101.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirstinehøj 66 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

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

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendommens driftomkostninger

Ejendommens driftomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at drive ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	75 år	0-30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. maj 2017 - 30. april 2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.201.693</b>
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver		<u>-281.097</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.920.596</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-652.517</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.268.079</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-498.978</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.769.101</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>1.769.101</u>
		<b><u>1.769.101</u></b>

## Balance pr. 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>48.437.099</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>48.437.099</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>48.437.099</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>2.410.413</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.410.413</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.410.413</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>50.847.512</b></u></u>

## Balance pr. 30. april 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>11.719.101</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>11.769.101</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>4.200.543</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.200.543</u></b>
Banker		8.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>16.629.809</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>24.629.809</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.675.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.259.067
Selskabsskat		<u>313.992</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.248.059</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>34.877.868</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>50.847.512</u></b>
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Noter

	<u>2017/18</u>
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
	<u>2017/18</u>
	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	142.335
Andre finansielle omkostninger	<u>510.182</u>
	<u><b>652.517</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	313.992
Regulering af udskudt skat	<u>184.986</u>
	<u><b>498.978</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. maj 2017	<u>48.437.099</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>48.437.099</u>
Opskrivninger 1. maj 2017	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2018	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b>	<b><u><u>48.437.099</u></u></b>



## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	50.000	9.950.000	10.000.000
Årets resultat	0	1.769.101	1.769.101
<b>Egenkapital 30. april 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>11.719.101</b>	<b>11.769.101</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2017	Gæld 30. april 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	9.200.000	1.200.000	3.200.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	18.104.809	1.475.000	10.700.000
	<b>0</b>	<b>27.304.809</b>	<b>2.675.000</b>	<b>13.900.000</b>

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter t.DKK 27.305, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 48.437.