

Kirstinehøj Ejendomme ApS

Fuglebækvej 6
2770 Kastrup
CVR-nr. 41 27 08 45

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019
(1. regnskabsår)
Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. maj 2020

Lars Peter Vilmann Wellejul
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Kirstinehøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 10. maj 2020

Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kirstinehøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirstinehøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. maj 2020

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33231

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Kirstinehøj Ejendomme ApS
Fuglebækvej 6
2770 Kastrup

CVR-nr.: 41 27 08 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 5. februar 2020

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus, direktør

Revisor

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Indiakaj 6
2100 København Ø

Pengeinstitut

Danske Bank
Hovedvejen 107
2600 Glostrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at Investere og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 100.777, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 10.960.622.

Selskabet er stiftet ved en spaltning, hvor der er overført 2 ejendomme til selskabet.

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 Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre administrative omkostninger.

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 samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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
Bygninger	20 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste		1.123.277
Personaleomkostninger	1	<u>-90.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.033.277
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-749.582
Resultat før finansielle poster		283.695
Finansielle indtægter	2	191.436
Finansielle omkostninger	3	<u>-354.410</u>
Resultat før skat		120.721
Skat af årets resultat	4	<u>-19.944</u>
Årets resultat		<u>100.777</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>100.777</u>
		<u>100.777</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>17.321.249</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>17.321.249</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.321.249</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		364.002
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.009.814
Udskudt skatteaktiv		<u>233.997</u>
Tilgodehavender		<u>2.607.813</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.607.813</u>
Aktiver i alt		<u><u>19.929.062</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>10.920.622</u>
Egenkapital	6	<u>10.960.622</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.128.119
Deposita		<u>385.159</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>6.513.278</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	704.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.575.037
Selskabsskat		63.998
Anden gæld		<u>97.127</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.455.162</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.968.440</u>
Passiver i alt		<u>19.929.062</u>
Eventualforpligtelser	8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

Noter

	<u>2019</u>
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	<u>90.000</u>
	<u>90.000</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
 2 Finansielle indtægter	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	49.485
Andre finansielle indtægter	<u>141.951</u>
	<u>191.436</u>
 3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.630
Andre finansielle omkostninger	<u>343.780</u>
	<u>354.410</u>
 4 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	63.998
Årets udskudte skat	<u>-44.054</u>
	<u>19.944</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2019	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	<u>24.107.717</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>24.107.717</u>
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	6.036.886
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>749.582</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>6.786.468</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>17.321.249</u></u>

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	40.000	0	40.000
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	<u>0</u>	<u>10.819.845</u>	<u>10.819.845</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019	40.000	10.819.845	10.859.845
Årets resultat	<u>0</u>	<u>100.777</u>	<u>100.777</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>10.920.622</u></u>	<u><u>10.960.622</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.832.119	704.000	2.328.661
Deposita	0	385.159	0	0
	0	7.217.278	704.000	2.328.661

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søstervirksomhedens bankmellemværender.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Kautions- og garantiforpligtelser

Dattervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Selskabet hæfter solidarisk med Darani Ejendomme ApS, for de kreditorer der var pr. spaltningstidspunkt.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.832, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 17.321.