

Kirstinehøj Ejendomme ApS

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

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. juni 2022

Lars Peter Vilmann Wellejus
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 14. juni 2022

Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kirstinehøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kirstinehøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. juni 2022

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

Morten Michael Kertesz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46601

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Kirstinehøj Ejendomme ApS
Fuglebækvej 6
2770 Kastrup

CVR-nr.: 41 27 08 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 5. februar 2020

Regnskabsår: 3. 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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 16. juni 2022 på selskabets adresse.

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 2021 udviser et overskud på kr. 353.483, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 11.541.204.

Selskaber har ikke været påvirket af Covid-19.

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 posteringer direkte i 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:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste		1.360.709	1.174.500
Personaleomkostninger	1	<u>-90.000</u>	<u>-90.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.270.709	1.084.500
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-749.582</u>	<u>-749.582</u>
Resultat før finansielle poster		521.127	334.918
Finansielle indtægter	2	34.515	32.214
Finansielle omkostninger	3	<u>-102.465</u>	<u>-76.002</u>
Resultat før skat		453.177	291.130
Skat af årets resultat	4	<u>-99.694</u>	<u>-64.031</u>
Årets resultat		<u>353.483</u>	<u>227.099</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>353.483</u>	<u>227.099</u>
		<u>353.483</u>	<u>227.099</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		15.822.085	16.571.667
Materielle anlægsaktiver	5	<u>15.822.085</u>	<u>16.571.667</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.822.085</u>	<u>16.571.667</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		291.413	324.795
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.146.608	1.901.840
Udskudt skatteaktiv		308.906	271.452
Periodeafgrænsningsposter		8.043	0
Tilgodehavender		<u>1.754.970</u>	<u>2.498.087</u>
Likvide beholdninger		<u>8.928</u>	<u>12.612</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.763.898</u>	<u>2.510.699</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.585.983</u></u>	<u><u>19.082.366</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>11.501.204</u>	<u>11.147.721</u>
Egenkapital	6	<u>11.541.204</u>	<u>11.187.721</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.968.107	5.345.638
Deposita		<u>459.959</u>	<u>509.074</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>5.428.066</u>	<u>5.854.712</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	350.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.750	21.755
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.670.536
Selskabsskat		137.148	101.486
Anden gæld		<u>113.815</u>	<u>246.156</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>616.713</u>	<u>2.039.933</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.044.779</u>	<u>7.894.645</u>
Passiver i alt		<u>17.585.983</u>	<u>19.082.366</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	11.147.721	11.187.721
Årets resultat	0	353.483	353.483
Egenkapital 31. december 2021	40.000	11.501.204	11.541.204

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>34.515</u>	<u>32.214</u>
	<u>34.515</u>	<u>32.214</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	102.287	75.934
Andre finansielle omkostninger	<u>178</u>	<u>68</u>
	<u>102.465</u>	<u>76.002</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	137.148	101.486
Årets udskudte skat	<u>-37.454</u>	<u>-37.455</u>
	<u>99.694</u>	<u>64.031</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021	<u>24.107.717</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>24.107.717</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	7.536.050
Årets afskrivninger	<u>749.582</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>8.285.632</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>15.822.085</u></u>

6 Egenkapital

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>5.345.638</u>	<u>5.318.107</u>	<u>350.000</u>	<u>3.568.107</u>
Deposita	<u>509.074</u>	<u>459.959</u>	<u>0</u>	<u>459.959</u>
	<u><u>5.854.712</u></u>	<u><u>5.778.066</u></u>	<u><u>350.000</u></u>	<u><u>4.028.066</u></u>

Noter

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.