

Kirstinehøj Ejendomme ApS

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

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2023
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. juni 2024

Lars Peter Vilmann Wellejus
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 19. juni 2024

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 2023 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 revisors 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 K, den 19. juni 2024

M2&Co.
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor
mne33231

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kirstinehøj Ejendomme ApS Fuglebækvej 6 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 41 27 08 45
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 5. februar 2020
	Regnskabsår: 5. regnskabsår
	Hjemsted: Tårnby
Direktion	Lars Peter Vilmann Wellejus, direktør
Revisor	M2&Co. statsautoriseret revisionsaktieselskab Købmagergade 67, 2. tv 1150 København K
Pengeinstitut	Danske Bank

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 2023 udviser et overskud på DKK 83.142, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 11.817.057.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %

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'.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste		1.167.376	1.232.818
Personaleomkostninger	1	<u>-90.000</u>	<u>-90.000</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.077.376	1.142.818
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-791.570</u>	<u>-749.582</u>
Resultat før finansielle poster		285.806	393.236
Finansielle indtægter	2	3.399	1.568
Finansielle omkostninger	3	<u>-182.619</u>	<u>-147.764</u>
Resultat før skat		106.586	247.040
Skat af årets resultat	4	<u>-23.444</u>	<u>-54.329</u>
Årets resultat		<u>83.142</u>	<u>192.711</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>83.142</u>	<u>192.711</u>
		<u>83.142</u>	<u>192.711</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	20.587.883	21.379.453
Materielle anlægsaktiver		20.587.883	21.379.453
Anlægsaktiver i alt		20.587.883	21.379.453
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		406.258	211.904
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	172.872
Udskudt skatteaktiv		393.053	346.361
Periodeafgrænsningsposter		9.284	9.997
Tilgodehavender		808.595	741.134
Likvide beholdninger		461.614	50.695
Omsætningsaktiver i alt		1.270.209	791.829
Aktiver i alt		21.858.092	22.171.282

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>11.777.057</u>	<u>11.693.915</u>
Egenkapital	6	<u>11.817.057</u>	<u>11.733.915</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.456.983	9.148.644
Deposita		<u>402.892</u>	<u>460.535</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>8.859.875</u>	<u>9.609.179</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	350.000	350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.750	16.750
Selskabsskat		70.136	91.784
Anden gæld		<u>744.274</u>	<u>369.654</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.181.160</u>	<u>828.188</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.041.035</u>	<u>10.437.367</u>
Passiver i alt		<u><u>21.858.092</u></u>	<u><u>22.171.282</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	11.693.915	11.733.915
Årets resultat	0	83.142	83.142
Egenkapital 31. december 2023	40.000	11.777.057	11.817.057

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.399</u>	<u>1.568</u>
	<u>3.399</u>	<u>1.568</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	182.516	147.051
Andre finansielle omkostninger	<u>103</u>	<u>713</u>
	<u>182.619</u>	<u>147.764</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.136	91.784
Årets udskudte skat	<u>-46.692</u>	<u>-37.455</u>
	<u>23.444</u>	<u>54.329</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2023	<u>30.414.667</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>30.414.667</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	9.035.214
Årets afskrivninger	<u>791.570</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>9.826.784</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>20.587.883</u></u>

6 Egenkapital

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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.498.644	8.806.983	350.000	0
Deposita	<u>460.535</u>	<u>402.892</u>	<u>0</u>	<u>402.892</u>
	<u><u>9.959.179</u></u>	<u><u>9.209.875</u></u>	<u><u>350.000</u></u>	<u><u>402.892</u></u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

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.