

**Kirstinehøj Ejendomme ApS**

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. juli 2021

---

Lars Peter Vilmann Wellejus  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 7. juni 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 7. juni 2021

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 2020

Stiftet: 5. februar 2020

Regnskabsår: 2. 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 2020 udviser et overskud på kr. 227.099, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 11.187.721.

### 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020 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:

Brugstid	Restværdi
----------	-----------

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	20 år	50 %
-----------	-------	------

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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.

### 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 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

	Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.174.500</b>	<b>1.123.277</b>
Personaleomkostninger	1	-90.000	-90.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.084.500</b>	<b>1.033.277</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-749.582	-749.582
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>334.918</b>	<b>283.695</b>
Finansielle indtægter	2	32.214	191.436
Finansielle omkostninger	3	-76.002	-354.410
<b>Resultat før skat</b>		<b>291.130</b>	<b>120.721</b>
Skat af årets resultat	4	-64.031	-19.944
<b>Årets resultat</b>		<b>227.099</b>	<b>100.777</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		227.099	100.777
		<b>227.099</b>	<b>100.777</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		16.571.667	17.321.249
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>16.571.667</u>	<u>17.321.249</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>16.571.667</u>	<u>17.321.249</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		324.795	364.002
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.901.840	2.009.814
Udskudt skatteaktiv		271.452	233.997
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.498.087</u>	<u>2.607.813</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>12.612</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.510.699</u>	<u>2.607.813</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>19.082.366</u></u>	<u><u>19.929.062</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>11.147.721</u>	<u>10.920.622</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>11.187.721</u></b>	<b><u>10.960.622</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.128.119
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.345.638	0
Deposita		<u>509.074</u>	<u>385.159</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>5.854.712</u></b>	<b><u>6.513.278</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	704.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.755	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.670.536	1.575.037
Selskabsskat		101.486	63.998
Anden gæld		<u>246.156</u>	<u>97.127</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.039.933</u></b>	<b><u>2.455.162</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.894.645</u></b>	<b><u>8.968.440</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.082.366</u></b>	<b><u>19.929.062</u></b>
Eventualforpligtelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	10.920.622	10.960.622
Årets resultat	0	227.099	227.099
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>11.147.721</b>	<b>11.187.721</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>
	<u><b>90.000</b></u>	<u><b>90.000</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	32.214	49.485
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>141.951</u>
	<u><b>32.214</b></u>	<u><b>191.436</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	75.934	10.630
Andre finansielle omkostninger	<u>68</u>	<u>343.780</u>
	<u><b>76.002</b></u>	<u><b>354.410</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	101.486	63.998
Årets udskudte skat	<u>-37.455</u>	<u>-44.054</u>
	<u><b>64.031</b></u>	<u><b>19.944</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2020	<u>24.107.717</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>24.107.717</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	6.786.468
Årets afskrivninger	<u>749.582</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>7.536.050</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>16.571.667</u></u></b>

### 6 Egenkapital

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

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.832.119	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.345.638	0	0
Deposita	<u>385.159</u>	<u>509.074</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>7.217.278</u></u></b>	<b><u><u>5.854.712</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## 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.