

## **Kirstinehøj 17 A/S**

**Sundkrogsgade 25**

**2150 Nordhavn**

**CVR nr. 31 48 79 00**

## **Årsrapport 2024**

Årsrapporten for 1. januar – 31. december 2024 er godkendt på generalforsamlingen den 20. marts 2025

*M. Henriques*

Marianne Aggergaard Henriques



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>LEDELSESBERETNING</b>	<b>3</b>
Ledelsesberetning	4
<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>5</b>
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
<b>SELSKABSOPLYSNINGER</b>	<b>8</b>
<b>REGNSKAB</b>	<b>9</b>
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# LEDELSESBERETNING

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev 514 t.kr. mod 498 t.kr. i 2023, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet har to ejendomme, som forventes realiseret inden for en kort årrække.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

# PÅTEGNINGER

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 25. februar 2025

Direktion



Martin von Horsten (Feb 27, 2025 19:50 GMT+1)  
Martin Von Horsten

Bestyrelse



David Hellemann (Mar 1, 2025 07:50 GMT+1)

David Hellemann

Formand



Martin von Horsten (Feb 27, 2025 19:50 GMT+1)  
Martin von Horsten



Kenneth Hedegaard (Feb 28, 2025 15:01 GMT+1)

Kenneth Hedegaard



Jesper Wehner (Feb 28, 2025 21:50 GMT+1)

Jesper Wehner

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Kirstinehøj 17 A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

## 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, FORTSAT

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

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.

København, 25. februar 2025

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Rasmus Berntsen  
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 35461)

  
Rasmus Bertnsen (Mar 14, 2025 10:59 GMT+1)

Jonas Milbak  
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 50631)

  
Jonas Milbak (Mar 14, 2025 12:52 GMT+1)

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Kirstinehøj 17 A/S  
Sundkrogsgade 25  
2150 Nordhavn

CVR-nummer: 31 48 79 00

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2024  
Hjemsted: København

### Revision

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr.: 30 70 02 28

### Direktion

Martin Von Horsten

### Bestyrelse

David Hellemann, formand  
Martin von Horsten  
Kenneth Hedegaard  
Jesper Wehner

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 20. marts 2025 på selskabets  
adresse.

# RESULTATOPGØRELSE

		t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	Note	2024	2023
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>			
Lejeindtægter		853	830
Driftsomkostninger		- 234	- 259
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>619</b>	<b>571</b>
Afskrivninger		- 174	- 97
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>445</b>	<b>474</b>
Finansielle indtægter	2	250	178
Finansielle omkostninger		0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>695</b>	<b>652</b>
Skat	3	181	154
<b>Årets resultat</b>		<b>514</b>	<b>498</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat		514	498
<b>Årets resultat</b>		<b>514</b>	<b>498</b>

## BALANCE

		t.kr.	t.kr.
	Note	2024	2023
Kirstinehøj 17 A/S			
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendomme	4	12.954	13.048
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.954</b>	<b>13.048</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.954</b>	<b>13.048</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.623	3.488
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.623</b>	<b>3.488</b>
Likvide beholdninger		733	250
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.356</b>	<b>3.738</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.310</b>	<b>16.786</b>

# BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	Note	2024	2023
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		500	500
Reserve for opskrivning		3.786	3.935
Overført resultat i alt		11.807	11.082
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.093</b>	<b>15.517</b>
<b>Gæld</b>			
<b>Kortfristet gæld</b>			
Selskabsskat		86	159
Udskudt skat		1.123	1.110
Anden gæld		8	0
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>1.217</b>	<b>1.269</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>1.217</b>	<b>1.269</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.310</b>	<b>16.786</b>
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Koncernforhold	8		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.

Kirstinehøj 17 A/S

	Aktiekapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
2024					
<b>Egenkapital 1. januar</b>	<b>500</b>	<b>3.935</b>	<b>11.082</b>	<b>0</b>	<b>15.517</b>
Årets resultat	-	-	514	-	514
Andre bevægelser	-	- 211	211	-	0
Årets opskrivningshenlæggelser, netto	-	80	-	-	80
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-	- 18	-	-	- 18
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>3.786</b>	<b>11.807</b>	<b>0</b>	<b>16.093</b>
2023					
<b>Egenkapital 1. januar</b>	<b>500</b>	<b>936</b>	<b>10.584</b>	<b>0</b>	<b>12.020</b>
Årets resultat	-	-	498	-	498
Årets opskrivningshenlæggelser, netto	-	3.845	-	-	3.845
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-	- 846	-	-	- 846
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>3.935</b>	<b>11.082</b>	<b>0</b>	<b>15.517</b>

## NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Finansielle indtægter	16
3. Skat af årets resultat	16
4. Materielle anlægsaktiver	16
5. Medarbejderforhold	16
6. Eventualforpligtelser	16
7. Nærtstående parter	16
8. Koncernforhold	16

# NOTER

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kirstinehøj 17 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2023.

Årsrapporten er aflagt i TDKK.

De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrundinger til hele kroner kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og bygningsdrift afholdt af udlejer samt omkostninger til administration.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

#### Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets reguleringer i forhold til ejendommens kostpris.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring til udskudt skat, samt eventuelle reguleringer vedrørende tidligere års omkostningsførte skat. Tilgodehavende eller skyldig selskabsskat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber i Forenet Kredit F.M.B.A og afregner evt. betalbar selskabsskat til Forenet Kredit.

Forenet Kredit afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for året opgjorte skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

### BALANCEN

#### Ejendomme

Ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles ejendommene til dagsværdien med fradrag af efterfølgende akkumulerede afskrivninger. Der foretages årligt omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra den værdi, der ville være blevet fastsat ved anvendelse af dagsværdien på balancedagen.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen reduceret med eventuel restværdi, som fordeles lineært over aktivets forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	50 år
Særlige installationer	10 år

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes årligt af koncernens egne vurderingsmænd.

Avance og tab på frasolgte aktiver opgøres ved at sammenholde salgsprovenuet med den regnskabsmæssige værdi. Avancer og tab indregnes i resultatopgørelsen under "Avance ved salg af ejendomme"

# NOTER

## 1. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### **Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Egenkapital**

#### *Reserve for opskrivninger*

Reserve for opskrivninger omfatter positive værdireguleringer af ejendomme i forhold til ejendommens kostpris. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede ejendomme afhændes. Tilbageregulering af tidligere foretagne opskrivninger sker via reserven så længe reguleringerne overstiger kostprisen.

### **Andre gældsforpligtigelser**

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## NOTER

	t.kr.	t.kr.
Kirstinehøj 17 A/S	2024	2023
<b>2. FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renter tilgodehavender tilknyttede virksomheder	249	177
Renter bank	1	1
<b>Finasieringsindtægter i alt</b>	<b>250</b>	<b>178</b>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Aktuel skat	186	159
Udskudt skat	- 5	- 5
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>181</b>	<b>154</b>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Kostpris 1. januar</b>	<b>8.100</b>	<b>8.100</b>
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>8.100</b>	<b>8.100</b>
<b>Værdireguleringer 1. januar</b>	<b>4.948</b>	<b>1.200</b>
Årets urealiserede værdireguleringer	80	3.845
Årets afskrivninger	- 174	- 97
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>4.854</b>	<b>4.948</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.954</b>	<b>13.048</b>

Selskabets ejendomme er værdiansat ved en rentabilitetsberegning ud fra individuelt fastsatte afkastkrav i intervallet 6,0% - 8,0%.

### 5. MEDARBEJDERFORHOLD

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

### 6. EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forenet Kredit F.M.B.A som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit F.M.B.A.

### 7. NÆRTSTÅENDE PARTER

Som nærtstående parter anses Forenet Kredit F.M.B.A, Nykredit A/S, moderselskabet Nykredit Realkredit A/S og dette selskabs associerede- og tilknyttede virksomheder, samt medlemmer og bestyrelse i Kirstinehøj 17 A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

### 8. KONCERNFORHOLD

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr. 12 71 92 80  
Det øverste koncernregnskab udarbejdes af Forenet Kredit F.M.B.A., CVR-nr. 74 25 20 28