

ÅRSRAPPORT

2024



Kirstinehøj ApS

Kirstinehøj 25B
2770 Kastrup
CVR-nr. 30 70 96 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2025.

Jesper Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Kirstinehøj ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 29. januar 2025

Direktion

Jesper Nielsen
adm. dir.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kirstinehøj ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirstinehøj ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse 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 vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 29. januar 2025

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor
mne9384

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kirstinehøj ApS
Kirstinehøj 25B
2770 Kastrup

CVR-nr.: 30 70 96 40
Hjemsted: Tårnby
Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Jesper Nielsen, adm. dir.

Revisor

Powered-By
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kay Fiskers Plads 9-11
2300 København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af selskabets ejendom.

Årets resultat viser et overskud på 197 t.kr. mod et overskud sidste år på 217 t.kr. Egenkapitalen udgør 3.612 t.kr pr. 31.12.2024. Ledelsen anser resultatet som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirstinehøj ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, primært ejendomsskat og forsikring samt administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	351.878	331.214
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-91.772	-91.772
Driftsresultat	260.106	239.442
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	108.671	105.123
2 Andre finansielle indtægter	946	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-62.553	-65.386
Resultat før skat	307.170	279.179
4 Skat af årets resultat	-67.555	-61.958
Årets resultat	239.615	217.221
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overføres til overført resultat	89.615	217.221
Disponeret i alt	239.615	217.221

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	4.988.104	5.079.876
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.988.104</u>	<u>5.079.876</u>
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.258.200	2.184.487
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.258.200</u>	<u>2.184.487</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.246.304</u>	<u>7.264.363</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	27.254	0
	Tilgodehavender i alt	<u>27.254</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	270.939	205.937
	Omsætningsaktiver i alt	<u>298.193</u>	<u>205.937</u>
	Aktiver i alt	<u>7.544.497</u>	<u>7.470.300</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	3.304.658	3.215.043
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0
	Egenkapital i alt	<u>3.654.658</u>	<u>3.415.043</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	323.189	303.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>323.189</u>	<u>303.000</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.237.934	3.445.383
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.237.934</u>	<u>3.445.383</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	207.450	206.416
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	18.500
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	47.366	34.958
	Anden gæld	56.400	47.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>328.716</u>	<u>306.874</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.566.650</u>	<u>3.752.257</u>
	Passiver i alt	<u>7.544.497</u>	<u>7.470.300</u>
9 Eventualforpligtelser			
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	3.215.043	0	3.415.043
Årets overførte overskud eller underskud	0	89.615	150.000	239.615
	200.000	3.304.658	150.000	3.654.658

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renteindtægter fra JN Holding ApS	108.671	105.123
	108.671	105.123
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	946	0
	946	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	62.553	65.386
	62.553	65.386
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	47.366	34.958
Årets regulering af udskudt skat	20.189	27.000
	67.555	61.958
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	6.640.000	6.640.000
Kostpris 31. december 2024	6.640.000	6.640.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-1.560.124	-1.468.352
Årets afskrivninger	-91.772	-91.772
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-1.651.896	-1.560.124
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.988.104	5.079.876
6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2024	2.149.529	2.079.364
Tilgang i årets løb	108.671	105.123
Kostpris 31. december 2024	2.258.200	2.184.487

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.258.200</u>	<u>2.184.487</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.445.384	3.651.799
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-207.450</u>	<u>-206.416</u>
	<u>3.237.934</u>	<u>3.445.383</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.397.685</u>	<u>2.609.324</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
9. Eventualforpligtelser		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JN Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.		