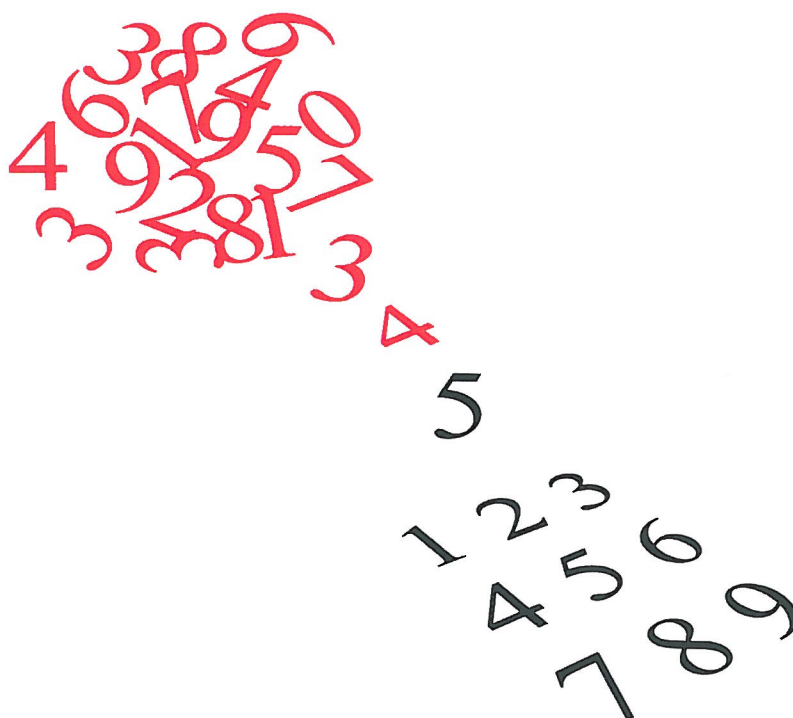


Kirstinehøj 13 ApS

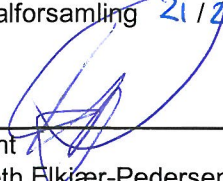
CVR nr.: 30 91 01 25

Kirstinehøj 13
2770 Kastrup

Årsrapport 2011/2012 (4. regnskabsår)



Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 21/2 2013

Dirigent 
Kenneth Elkjær-Pedersen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/2012 for Kirstinehøj 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 21. februar 2013

I direktionen:



Kenneth Elkjær-Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kirstinehøj 13 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirstinehøj 13 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 21. februar 2013

RevisionsAktieselskabet.dk


Kaspar Kristoffersen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kirstinehøj 13 ApS Kirstinehøj 13 2770 Kastrup	
	CVR nr.	30 91 01 25
	Stiftet:	11. oktober 2007
	Hjemsted:	Tårnby
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Kenneth Elkjær-Pedersen	
Revision	RevisionsAktieselskabet.dk Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S H.C. Andersens Boulevard 9-11 Jyske Bank A/S	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets egenkapital er i året blevet reetableret og ledelsen forventer positivt resultat for det kommende års drift.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

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.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til skatter, afgifter, administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet/søsterselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet/søsterselskab fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsætning		720.000	661.120
Andre eksterne omkostninger		-103.450	-122.459
Afskrivninger	1	-122.053	-122.053
Driftsresultat		<u>494.497</u>	<u>416.608</u>
Finansielle indtægter		6.793	6.978
Finansielle omkostninger		-237.430	-250.159
Ordinært resultat før skat		<u>263.860</u>	<u>173.427</u>
Skat af årets resultat	2	-65.966	-43.356
Årets resultat		<u>197.894</u>	<u>130.071</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		197.894	130.071
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		<u>197.894</u>	<u>130.071</u>

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Grunde og bygninger		4.592.385	4.694.438
Driftsmateriel og inventar		100.000	120.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.692.385</u>	<u>4.814.438</u>
Anlægsaktiver		<u>4.692.385</u>	<u>4.814.438</u>
Periodeafgrænsningsposter		3.670	3.563
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		151.929	145.136
Udskudt skatteaktiv	5	0	34.520
Tilgodehavender		<u>155.599</u>	<u>183.219</u>
Likvide beholdninger		<u>62.442</u>	<u>82.964</u>
Omsætningsaktiver		<u>218.041</u>	<u>266.183</u>
Aktiver i alt		<u>4.910.426</u>	<u>5.080.621</u>

Balance 30. september

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		94.335	-103.559
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	4	<u>219.335</u>	<u>21.441</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	31.446	0
Hensatte forpligtelser		<u>31.446</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld		2.480.244	2.647.205
Gældsbreve		166.095	239.355
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.646.339</u>	<u>2.886.560</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	234.933	220.996
Gæld til pengeinstitutter		1.017.574	1.123.485
Anden gæld		760.799	828.139
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.013.306</u>	<u>2.172.620</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.659.645</u>	<u>5.059.180</u>
Passiver i alt		<u>4.910.426</u>	<u>5.080.621</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Afskrivninger		
Driftsmateriel og inventar	20.000	20.000
Grunde og bygninger	<u>102.053</u>	<u>102.053</u>
	<u>122.053</u>	<u>122.053</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	<u>65.966</u>	<u>43.356</u>
	<u>65.966</u>	<u>43.356</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris primo	5.102.650	5.102.650
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>5.102.650</u>	<u>5.102.650</u>
Afskrivninger primo	408.212	306.159
Årets afskrivninger	<u>102.053</u>	<u>102.053</u>
Afskrivninger ultimo	<u>510.265</u>	<u>408.212</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.592.385</u>	<u>4.694.438</u>
Den kontante offentlige ejendomsvurdering for 2011	6.150.000	
<i>Driftsmateriel og inventar</i>		
Kostpris primo	200.000	200.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Afskrivninger primo	80.000	60.000
Årets afskrivninger	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Afskrivninger ultimo	<u>100.000</u>	<u>80.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>100.000</u>	<u>120.000</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
4 Egenkapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført overskud primo	-103.559	-233.630
Forslag til årets resultatfordeling	<u>197.894</u>	<u>130.071</u>
Overført overskud ultimo	<u>94.335</u>	<u>-103.559</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>219.335</u>	<u>21.441</u>
5 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	-34.520	-77.876
Regulering af udskudt skat i året	<u>65.966</u>	<u>43.356</u>
	<u>31.446</u>	<u>-34.520</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.811.970	2.020.895
Afdrag der forfalder om 1-4 år	668.274	626.310
Langfristet del	2.480.244	2.647.205
Afdrag der forfalder inden for 1 år	162.933	148.996
	<u>2.643.177</u>	<u>2.796.201</u>

Pantebreve

Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	166.095	239.355
Langfristet del	166.095	239.355
Afdrag der forfalder inden for 1 år	72.000	72.000
	<u>238.095</u>	<u>311.355</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er tinglyst ejerpantebrev på DKK 1.200.000, og til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er tinglyst pantebrev på DKK 3.084.000, i ejendom Kirstinehøj 13, som andrager DKK 4.592.385 i regnskabsmæssig værdi.

Til sikkerhed for pantebrev med investor stort kr. 360.000 er tinglyst ejerpantebrev på DKK 360.000, i ejendom Kirstinehøj 13, som andrager DKK 4.592.385 i regnskabsmæssig værdi.

8 Nærtstående parter

Mellemregninger med tilknyttede virksomheder er blevet renteberegnet med diskontoen + 4%.

RevisionsAktieselskabet.dk

Dronning Olgas Vej 43A
2000 Frederiksberg

Tlf. 44 92 26 22
email@revisionas.dk
CVR 31 17 95 64