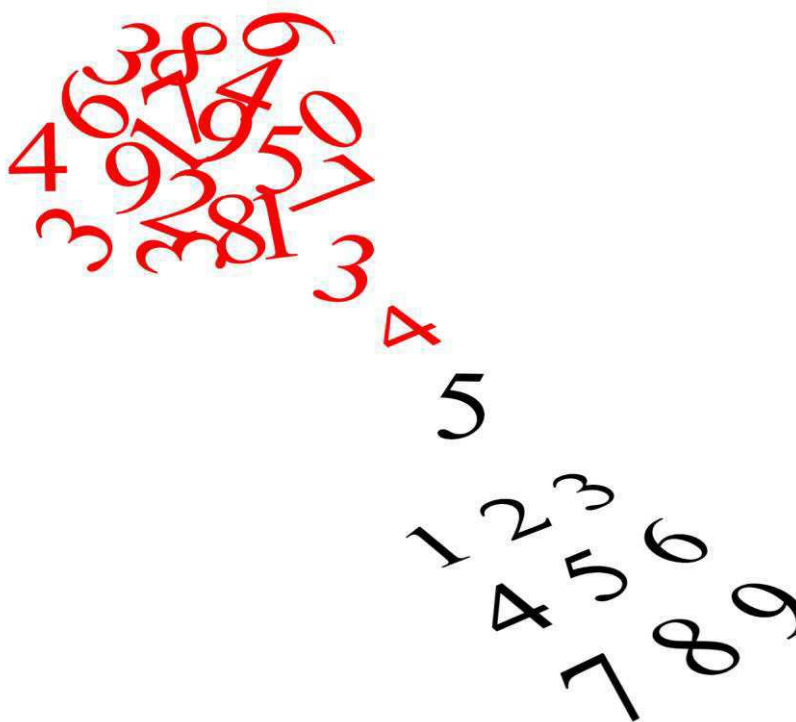


Kirstinehøj 13 ApS

CVR nr.: 30910125

Kirstinehøj 13
2770 Kastrup

Årsrapport 2012/13 (5. regnskabsår)



Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 30. januar 2014

Dirigent
Kenneth Elkjær-Pedersen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Kirstinehøj 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 30. januar 2014

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 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 30. januar 2014

RevisionsAktieselskabet.dk

Kaspar Kristoffersen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kirstinehøj 13 ApS Kirstinehøj 13 2770 Kastrup	
	CVR nr.	30910125
	Stiftet:	11. oktober 2007
	Hjemsted:	Kastrup
	Regnskabsår:	1. oktober 2012 - 30. september 2013
Direktion	Kenneth Elkjær-Pedersen	
Revision	RevisionsAktieselskabet.dk Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S H.C. Andersens Boulevard 9-11 1553 København V	

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift hænger godt sammen og ledelsen er tilfredse med resultatet. Forventningen til det kommende er dog et mindre overskud.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, 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 oveskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 aktiverens forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 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 salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning		700.000	720.000
Andre eksterne omkostninger		-108.596	-103.450
Afskrivninger	1	-122.053	-122.053
Driftsresultat		469.351	494.497
Finansielle indtægter		6.190	6.793
Finansielle omkostninger		-198.048	-237.430
Ordinært resultat før skat		277.493	263.860
Skat af årets resultat	2	-69.367	-65.966
Årets resultat		208.126	197.894
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.126	197.894
Udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Disponeret i alt		208.126	197.894

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Grunde og bygninger		4.490.332	4.592.385
Andre anlæg, driftsmateriel og maskiner		80.000	100.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.570.332</u>	<u>4.692.385</u>
Anlægsaktiver		<u>4.570.332</u>	<u>4.692.385</u>
Periodeafgrænsningsposter		3.772	3.670
Andre tilgodehavender		52.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		158.119	151.929
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Tilgodehavender		<u>213.891</u>	<u>155.599</u>
Likvide beholdninger og værdipapirer		<u>25.374</u>	<u>62.442</u>
Omsætningsaktiver		<u>239.265</u>	<u>218.041</u>
Aktiver i alt		<u>4.809.597</u>	<u>4.910.426</u>

Balance 30. september

Passiver

	Note	2013	2012
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		102.461	94.335
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital	4	427.461	219.335
Hensættelse til udskudt skat	5	91.313	31.446
Hensatte forpligtelser		91.313	31.446
Gæld til realkreditinstitutter		2.313.822	2.480.244
Gældsbreve		84.415	166.095
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.398.237	2.646.339
Kortfristet del af langfristet gæld	6	245.715	234.933
Gæld til pengeinstitutter		911.536	1.017.574
Skyldig selskabsskat		9.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		759	0
Anden gæld		725.076	760.799
Kortfristede gældsforpligtelser		1.892.586	2.013.306
Gældsforpligtelser		4.290.823	4.659.645
Passiver i alt		4.809.597	4.910.426
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter

	2013	2012
1 Afskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.000	20.000
Goodwill	102.053	102.053
	<u>122.053</u>	<u>122.053</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.500	0
Årets regulering af udskudt skat	59.867	65.966
	<u>69.367</u>	<u>65.966</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris primo	5.102.650	5.102.650
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>5.102.650</u>	<u>5.102.650</u>
Afskrivninger primo	510.265	408.212
Årets afskrivninger	102.053	102.053
Afskrivninger ultimo	<u>612.318</u>	<u>510.265</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.490.332</u>	<u>4.592.385</u>
Den kontante offentlige ejendomsvurdering for 2011	6.150.000	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	200.000	200.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Afskrivninger primo	100.000	80.000
Årets afskrivninger	20.000	20.000
Afskrivninger ultimo	<u>120.000</u>	<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>80.000</u>	<u>100.000</u>

Noter

	2013	2012
4 Egenkapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat primo	94.335	-103.559
Forslag til årets resultatfordeling	8.126	197.894
Overført resultat ultimo	<u>102.461</u>	<u>94.335</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	200.000	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo	<u>427.461</u>	<u>219.335</u>
5 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	31.446	-34.520
Regulering af udskudt skat i året	59.867	65.966
	<u>91.313</u>	<u>31.446</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Prioritetsgæld</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.638.958	1.811.970
Afdrag der forfalder om 1-4 år	674.864	668.274
Langfristet del	2.313.822	2.480.244
Afdrag der forfalder inden for 1 år	165.715	162.933
	<u>2.479.537</u>	<u>2.643.177</u>
<i>Pantebreve</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag der forfalder om 1-4 år	84.415	166.095
Langfristet del	84.415	166.095
Afdrag der forfalder inden for 1 år	80.000	72.000
	<u>164.415</u>	<u>238.095</u>

Noter

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 4.490.332 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 4.490.332 i regnskabsmæssig værdi.

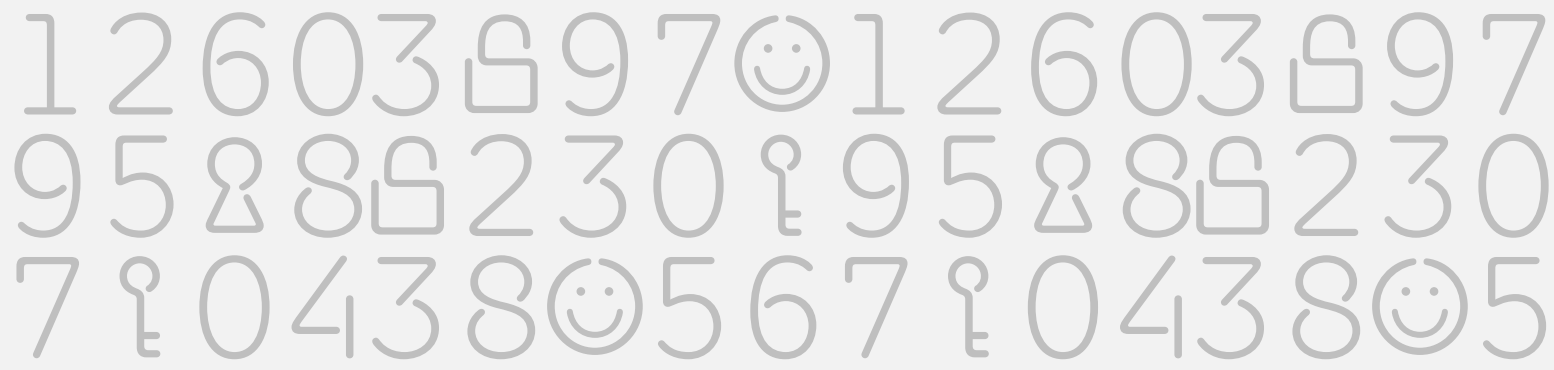
8 Nærtstående parter

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



Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Kenneth Elkjær-Pedersen på vegne af Kenneth Elkjær-Pedersen som direktør, 07/02 2014 kl. 09:31:32 UTC

Kenneth Elkjær-Pedersen på vegne af Kenneth Elkjær-Pedersen som dirigent, 07/02 2014 kl. 10:34:15 UTC

Kaspar Ian Kristoffersen (CPR-valideret) som revisor, 07/02 2014 kl. 10:28:22 UTC

Penneo dokumentnøgle: 6DEZS-AX01O-V8VBF-EV9GM-GEI6V-GUB1U