

# Kirstinehøj 13 ApS

CVR nr.: 30910125

Kirstinehøj 13  
2770 Kastrup

## Årsrapport 2014/15 (7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 18. december 2015

---

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 2015 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 2015 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 18. december 2015

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 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 18. december 2015  
**ADDCO P/S, Godkendte Revisorer**

Kaspar Kristoffersen  
registreret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kirstinehøj 13 ApS Kirstinehøj 13 2770 Kastrup	
	CVR nr.	30910125
	Stiftet:	11. oktober 2007
	Hjemsted:	Kastrup
	Regnskabsår:	1. oktober 2014 - 30. september 2015
<b>Direktion</b>	Kenneth Elkjær-Pedersen	
<b>Revision</b>	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
<b>Pengeinstitut</b>	SparNord	

# 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 overskuds- 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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
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 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 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.

### **Likvide beholdninger og værdipapirer**

Likvide beholdninger og værdipapirer omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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.

### **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.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2014 - 30. september 2015

	<u>Note</u>	<u>2.015</u>	<u>2014</u>
<b>Nettoomsætning</b>		<b>710.000</b>	<b>720.000</b>
Andre eksterne omkostninger		-146.892	-120.132
Afskrivninger	1	-140.666	-123.784
<b>Driftsresultat</b>		<b>422.442</b>	<b>476.084</b>
Finansielle indtægter		88	1.498
Finansielle omkostninger		-119.224	-365.892
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>303.306</b>	<b>111.690</b>
Skat af årets resultat	2	-53.881	-30.979
<b>Årets resultat</b>		<b>249.425</b>	<b>80.711</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		249.425	80.711
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>249.425</b>	<b>80.711</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2.015</u>	<u>2014</u>
Grunde og bygninger		4.331.227	4.438.472
Andre anlæg, driftsmateriel og maskiner		93.682	60.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b><u>4.424.909</u></b>	<b><u>4.498.472</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>4.424.909</u></b>	<b><u>4.498.472</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		3.746	3.699
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.746</u></b>	<b><u>3.699</u></b>
Likvide beholdninger og værdipapirer		126.670	26.865
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>130.416</u></b>	<b><u>30.564</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.555.325</u></b>	<b><u>4.529.036</u></b>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2.015</u>	<u>2014</u>
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		432.597	183.172
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>557.597</u></b>	<b><u>308.172</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	109.183	114.992
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>109.183</u></b>	<b><u>114.992</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.696.371	2.837.789
Gæld til andre kreditinstitutter		409.276	753.668
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>3.105.647</u></b>	<b><u>3.591.457</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	327.718	140.213
Skyldig selskabsskat		66.990	16.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.091	8.875
Anden gæld		369.099	348.527
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>782.898</u></b>	<b><u>514.415</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.888.545</u></b>	<b><u>4.105.872</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.555.325</u></b>	<b><u>4.529.036</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Noter

	2015	2014
<b>1 Afskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.421	20.000
Goodwill	107.245	103.784
	<b>140.666</b>	<b>123.784</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	59.690	7.300
Årets regulering af udskudt skat	-5.809	23.679
	<b>53.881</b>	<b>30.979</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris primo	5.154.574	5.102.650
Årets tilgang	0	51.924
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	5.154.574	5.154.574
Afskrivninger primo	716.102	612.318
Årets afskrivninger	107.245	103.784
Afskrivninger ultimo	823.347	716.102
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.331.227</b>	<b>4.438.472</b>
Seneste kontante offentlige ejendomsvurdering	<b>6.450.000</b>	<b>6.450.000</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	200.000	200.000
Årets tilgang	67.103	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	267.103	200.000
Afskrivninger primo	140.000	120.000
Årets afskrivninger	33.421	20.000
Afskrivninger ultimo	173.421	140.000
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>93.682</b>	<b>60.000</b>

## Noter

	2015	2014
<b>4 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat primo	183.172	102.461
Forslag til årets resultatfordeling	249.425	80.711
Overført resultat ultimo	<u>432.597</u>	<u>183.172</u>
Henlagt til udbytte primo	0	200.000
Udbetalt udbytte	0	-200.000
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>557.597</b></u>	<u><b>308.172</b></u>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	114.992	91.313
Regulering af udskudt skat i året	-5.809	23.679
	<u><b>109.183</b></u>	<u><b>114.992</b></u>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Prioritetsgæld</i>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	2.264.651	2.269.667
Afdrag der forfalder om 1-4 år	431.720	568.122
Langfristet del	2.696.371	2.837.789
Afdrag der forfalder inden for 1 år	141.418	140.213
	<u><b>2.837.789</b></u>	<u><b>2.978.002</b></u>

## Noter

	<u>2.015</u>	<u>2014</u>
<b><i>Kreditinstitutter</i></b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	52.068
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>409.276</u>	<u>672.000</u>
Langfristet del	409.276	724.068
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>186.300</u>	<u>29.600</u>
	<u><b>595.576</b></u>	<u><b>753.668</b></u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er tinglyst pantebrev på DKK 3.000.000, i ejendom Kirstinehøj 13, som udgør DKK 4.331.227 i regnskabsmæssig værdi.

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord er tinglyst ejerpant på DKK 1.560.000, i ejendom Kirstinehøj 13.

### 8 Nærtstående parter

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

Der er fra hovedanpartshaver og tilknyttet virksomhed givet henstand med afdrag på gælden for de næste 12 måneder indtil 30. september 2015.

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**  
Dronning Olgas Vej 43A  
2000 Frederiksberg

Tlf. 44 92 26 22  
info@addco.dk  
CVR 36 46 48 52

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Kenneth Elkjær-Pedersen

direktør

På vegne af: Kenneth Elkjær-Pedersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-076964824976

IP: 93.167.125.94

28-12-2015 kl. 08:45:04 UTC

NEM ID 

## Kaspar Kristoffersen

registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 109.57.93.175

28-12-2015 kl. 10:13:26 UTC

NEM ID 

## Kenneth Elkjær-Pedersen

dirigent

På vegne af: Kenneth Elkjær-Pedersen

Serienummer: PID:9208-2002-2-076964824976

IP: 93.167.125.94

28-12-2015 kl. 12:30:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JZPSK-F516U-YYD71-1V3M0-0NCL0-EZ6T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>