

KASTRUP House01 ApS

CVR-nr. 33 77 90 46

Årsrapport

5. juli 2011 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2013.

Carsten Kastrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 5. juli 2011 - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 5. juli 2011 - 31. december 2012 for KASTRUP House01 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juli 2011 - 31. december 2012.

Det er i forbindelse med stiftelsen den 5. juli 2011 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2013

Direktion

Carsten Kastrup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til anpartshaveren i KASTRUP House01 ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for KASTRUP House01 ApS for regnskabsåret 5. juli 2011 - 31. december 2012.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juli 2011 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 31. maj 2013

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Kent Godiksen Holmgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KASTRUP House01 ApS Mosebyvej 40 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 33 77 90 46
	Stiftet: 5. juli 2011
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 5. juli 2011 - 31. december 2012 1. regnskabsår
Direktion	Carsten Kastrup, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	KASTRUP Gruppen Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.329 t.kr. Årets resultat efter skat udgør 434 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.270 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 7,0 % af de samlede aktiver på 18.130 t.kr.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventes et uændret resultat i forhold til indeværende års resultat omregnet til årsbasis samt en stigning i egenkapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KASTRUP House01 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning af moderselskabet og dattervirksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	25 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KASTRUP House01 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	5/7 2011 - 31/12 2012
Bruttofortjeneste	1.329.080
Andre eksterne omkostninger	-200.513
Resultat før finansielle poster	1.128.567
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.670
Finansielle indtægter	113.418
1 Finansielle omkostninger	-668.597
Resultat før skat	578.058
Skat af årets resultat	-144.504
Årets resultat	433.554
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	433.554
Disponeret i alt	433.554

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>5/7 2011</u>
Anlægsaktiver		
2 Udlejningsejendomme	17.492.723	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.492.723</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.492.723</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg	71.480	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	289.852	0
Udskudt skatteaktiv	21.746	0
Andre tilgodehavender	3.631	0
Tilgodehavender i alt	<u>386.709</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>250.283</u>	<u>1.000.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>636.992</u>	<u>1.000.000</u>
Aktiver i alt	<u>18.129.715</u>	<u>1.000.000</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>5/7 2011</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	200.000	200.000
4 Overkurs ved emission	800.000	800.000
5 Overført resultat	269.753	0
Egenkapital i alt	<u>1.269.753</u>	<u>1.000.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.620.605	0
Deposita	250.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.870.605</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.498	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	525.720	0
Skyldig selskabsskat	111.650	0
Anden gæld	1.070.489	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.989.357</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.859.962</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>18.129.715</u>	<u>1.000.000</u>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Finansielle risici**

Noter

	5/7 2011	- 31/12 2012
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	30.062	
Andre renteomkostninger	638.535	
		668.597
2. Materielle anlægsaktiver		Udlejnings- ejendomme
Kostpris 5. juli 2011	0	
Tilgang	18.157.207	
Kostpris 31. december 2012	18.157.207	
Afskrivninger 5. juli 2011	0	
Årets afskrivninger	664.484	
Afskrivninger 31. december 2012	664.484	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		17.492.723
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012		10.600.000
	<u>31/12 2012</u>	<u>5/7 2011</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 5. juli 2011	200.000	200.000
	200.000	200.000
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 5. juli 2011	800.000	800.000
	800.000	800.000

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>5/7 2011</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 5. juli 2011	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	433.554	0
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	<u>-163.801</u>	<u>0</u>
	<u>269.753</u>	<u>0</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 5/7 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>250.000</u>	<u>13.400.000</u>	<u>14.870.606</u>	<u>0</u>
	<u>250.000</u>	<u>13.400.000</u>	<u>14.870.606</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.003 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 17.493 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for realkreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendomme.

8. Finansielle risici
Renterisici

Selskabet benytter finansielle instrumenter til syntetisk konvertering af selskabets lån til fast rente (700.000 EUR) i perioden 30. juni 2014 - 30. juni 2022. Dagsværdien af de finansielle instrumenter er pr. 31. december 2012 negativ med 218 t.kr. Dette beløb er optaget i balancen under gældsforpligtelser.