

KASTRUP House01 ApS

CVR-nr. 33 77 90 46

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2014.

Carsten Kastrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. juni 2014

Direktion

Carsten Kastrop
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i KASTRUP House01 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for KASTRUP House01 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 26. juni 2014

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: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Carsten Kastrup, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN, Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	KASTRUP Gruppen Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 770 t.kr. mod 1.329 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 70 t.kr. mod 434 t.kr. sidste år. Regnskabsåret omfatter en periode på 12 måneder mod 18 måneder sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.438 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 8,3 % af de samlede aktiver på 17.421 t.kr., hvilket er en stigning på 1,3 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventes et uændret resultat i forhold til indeværende år 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.

Selskabet har ved opstilling af resultatopgørelsen valgt, under henvisning til årsregnskabslovens § 11, at fravige den skematiske opstillingspligt, idet den anvendte opstillingsform efter selskabets opfattelse giver det mest retvisende billede af selskabets drift.

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

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

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver 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:

Udlejningsejendomme 25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KASTRUP House01 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 3 t.kr. og påvirker positivt årets skat med 3 t.kr.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2013 - 31/12 2013	5/7 2011 - 31/12 2012
Bruttofortjeneste	769.758	1.329.080
Andre eksterne omkostninger	-337.677	-200.513
Resultat før finansielle poster	432.081	1.128.567
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.707	4.670
Finansielle indtægter	49	113.418
1 Finansielle omkostninger	-352.045	-668.597
Resultat før skat	91.792	578.058
Skat af årets resultat	-21.453	-144.504
Årets resultat	70.339	433.554
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	70.339	433.554
Disponeret i alt	70.339	433.554

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	17.060.077	17.492.723
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.060.077</u>	<u>17.492.723</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.060.077</u>	<u>17.492.723</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsvarer	<u>125.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>125.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender fra salg	69.164	71.480
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	289.852
	Udsudte skatteaktiver	0	21.746
	Andre tilgodehavender	<u>37.921</u>	<u>3.631</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>107.085</u>	<u>386.709</u>
	Likvide beholdninger	<u>129.324</u>	<u>250.283</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>361.409</u>	<u>636.992</u>
	Aktiver i alt	<u>17.421.486</u>	<u>18.129.715</u>

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Anpartskapital	200.000	200.000
4	Overkurs ved emission	800.000	800.000
5	Overført resultat	438.258	269.753
	Egenkapital i alt	<u>1.438.258</u>	<u>1.269.753</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	12.732	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>12.732</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	14.307.469	14.620.605
6	Deposita	150.000	250.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.457.469</u>	<u>14.870.605</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	318.000	250.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.994	31.498
	Gæld til tilknyttede virksomheder	489.745	525.720
	Selskabsskat	19.700	111.650
	Anden gæld	674.588	1.070.489
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.513.027</u>	<u>1.989.357</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.970.496</u>	<u>16.859.962</u>
	 Passiver i alt	 <u>17.421.486</u>	 <u>18.129.715</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Finansielle risici		

Noter

	1/1 2013 - 31/12 2013	5/7 2011 - 31/12 2012
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	23.934	30.062
Andre renteomkostninger	328.111	638.535
	352.045	668.597
2. Materielle anlægsaktiver		Udlejnings- ejendomme
Kostpris 1. januar		18.157.207
Tilgang		43.415
Kostpris 31. december		18.200.622
Afskrivninger 1. januar		664.484
Årets afskrivninger		476.061
Afskrivninger 31. december		1.140.545
Regnskabsmæssig værdi 31. december		17.060.077
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012		10.600.000
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	200.000	200.000
	200.000	200.000
4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar	800.000	800.000
	800.000	800.000

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	269.753	0
Årets overførte overskud eller underskud	70.339	433.554
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	98.166	-163.801
	<u>438.258</u>	<u>269.753</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	318.000	13.000.000	14.625.470	14.870.606
Deposita	0	0	150.000	250.000
	<u>318.000</u>	<u>13.000.000</u>	<u>14.775.470</u>	<u>15.120.606</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.757 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 17.060 t.kr.

Selskabet har deponeret ejer-pantebreve på i alt 750 t.kr. til sikkerhed for realkreditinstitutter. Ejer-pantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendomme.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskaberne KASTRUP A/S, KASTRUP Gruppen Holding ApS, KASTRUP Gruppen Invest ApS, KASTRUP Ejendomme ApS, KASTRUP House01 ApS, KASTRUP Development ApS, Specialfabrikken ApS, Nyt Hjem A/S, Spray Away ApS og Iglolik A/S har en samlet kreditramme der på balancedagen udgør maksimalt 46.500 t.kr. Selskaberne hæfter solidarisk for den samlede kreditramme.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KASTRUP Gruppen Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9. 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 2013 negativ med 88 t.kr. Dette beløb er optaget i balancen under gældsforpligtelser.