

KASTRUP House01 ApS

CVR-nr. 33 77 90 46

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2015.

Carsten Kastrup
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Torvegade 2 · 7600 Struer
T 9684 2000

Ulfborg

Harbogade 51 · 6990 Ulfborg
T 9749 1366

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

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 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 2. juli 2015

Direktion

Carsten Kastrup
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 2014, 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 grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 2. juli 2015

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Klaus Kristensen

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 3. 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 455 t.kr. mod 770 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør -134 t.kr. mod 70 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 867 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 5,1 % af de samlede aktiver på 17.151 t.kr., hvilket er et fald på 3,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventes et forbedret resultat 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af, at årsregnskabet vil give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultat ændret på følgende område:

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet henholdsvis langfristet gæld. Tidligere blev positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter alene klassificeret som andre tilgodehavender eller anden gæld under omsætningsaktiver eller kortfristet gæld.

Ovenstående ændringer har alene medført en ændring i opdelingen af kortfristet og langfristet gæld, mens ændringen ikke har påvirket virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling, resultat og præsentation af pengestrømme.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

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 der ikke direkte kan henføres til drift af ejendommene, herunder til administration af selskabet.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Varebeholdninger

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

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 %.

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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	455.371	769.758
Andre eksterne omkostninger	-231.984	-337.677
Resultat før finansielle poster	223.387	432.081
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	11.707
Finansielle indtægter	16.477	49
1 Finansielle omkostninger	-438.333	-352.045
Resultat før skat	-198.469	91.792
Skat af årets resultat	64.955	-21.453
Årets resultat	-133.514	70.339
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	70.339
Disponeret fra overført resultat	-133.514	0
Disponeret i alt	-133.514	70.339

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	<u>16.584.016</u>	<u>17.060.077</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.584.016</u>	<u>17.060.077</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.584.016</u>	<u>17.060.077</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsvarer	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	Tilgodehavender fra salg	47.595	69.164
	Tilgodehavende selskabsskat	201.112	0
	Andre tilgodehavender	<u>46.383</u>	<u>37.921</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>295.090</u>	<u>107.085</u>
	Likvide beholdninger	<u>147.353</u>	<u>129.324</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>567.443</u>	<u>361.409</u>
	Aktiver i alt	<u>17.151.459</u>	<u>17.421.486</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	200.000	200.000
4 Overkurs ved emission	800.000	800.000
5 Overført resultat	-132.732	438.258
Egenkapital i alt	<u>867.268</u>	<u>1.438.258</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	25.498	12.732
Hensatte forpligtelser i alt	<u>25.498</u>	<u>12.732</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	13.936.229	14.307.469
Dagsværdi af finansielle kontrakter	567.377	87.510
6 Deposita	150.000	150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.653.606</u>	<u>14.544.979</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	438.000	318.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10.994
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.068.131	489.745
Selskabsskat	0	19.700
Anden gæld	98.956	587.078
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.605.087</u>	<u>1.425.517</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.258.693</u>	<u>15.970.496</u>
Passiver i alt	<u>17.151.459</u>	<u>17.421.486</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Finansielle risici		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	35.518	23.934
Andre renteomkostninger	402.815	328.111
	<u>438.333</u>	<u>352.045</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Udlejnings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2014		<u>18.200.622</u>
Kostpris 31. december 2014		<u>18.200.622</u>
Afskrivninger 1. januar 2014		1.140.545
Årets afskrivninger		<u>476.061</u>
Afskrivninger 31. december 2014		<u>1.616.606</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>16.584.016</u>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2014		<u>10.550.000</u>
	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2014	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
 4. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2014	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	438.258	269.753
Årets overførte overskud eller underskud	-133.514	70.339
Regulering af finansielle instrumenter til dagsværdi ekskl. skat	-437.476	98.166
	<u>-132.732</u>	<u>438.258</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	357.000	12.500.000	14.293.227	14.625.470
Dagsværdi af finansielle kontrakter	81.000	243.000	648.377	87.510
Deposita	0	0	150.000	150.000
	<u>438.000</u>	<u>12.743.000</u>	<u>15.091.604</u>	<u>14.862.980</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.422 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 16.584 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i moderselskabet KASTRUP Gruppen Holding ApS. Ejerpantebrevene giver pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 16.584 t.kr.

På balancedagen lå ejerpantebrevene ligeledes til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i Selskabet af 10. november 2014 A/S under konkurs. Sikkerhedsstillelsen er efterfølgende frigivet.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 750 t.kr. med pant i ovenstående udlejningsejendomme.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet kaution overfor den tilknyttede virksomhed KASTRUP Gruppen Holding ApS' gæld til pengeinstitut, der på balancedagen udgør 4.473 t.kr.

Derudover havde selskabet på balancedagen afgivet kaution overfor gæld til pengeinstitut i Selskabet af 10. november 2014 A/S under konkurs. Kautionen er efterfølgende frigivet.

Sambeskatning

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

Selskabet hæfter 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 2014 negativ med 648 t.kr. Dette beløb er optaget i balancen under gældsforpligtelser.