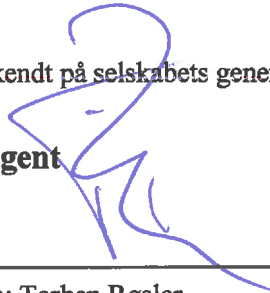


Kirk Boliger ApS
CVR-nr. 30814592

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.12.2014

Dirigent



Navn: Torben Røsler

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	8
Balance pr. 30.09.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kirk Boliger ApS
Sydvestvej 55
2600 Glostrup

CVR-nr.: 30814592

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.10.2013 - 30.09.2014

Direktion

Torben Røsler

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 for Kirk Boliger ApS.

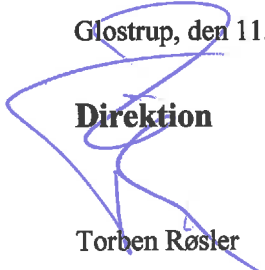
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 11.12.2014


Direktion

Torben Røslér

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kirk Boliger ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirk Boliger ApS for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014, der omfatter 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 for 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11.12.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, samt hertil knyttede udlejningsaktiviteter i kortere perioder vedrørende selskabets portefølje af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har udvist et overskud på 4.203 t.kr. efter skat mod et underskud på 857 t.kr. for regnskabsåret 2012/13 Selskabet har en balancesum på 50.870 t.kr., samt en egenkapital på 24.200 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Lejeindtægter indregnes eksklusive afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder, renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og alle moderskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af nedskrivninger og forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverne forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Bruttofortjeneste		416.463	1.875.861
Af- og nedskrivninger	1	<u>885.268</u>	<u>(856.074)</u>
Driftsresultat		1.301.731	1.019.787
 Andre finansielle indtægter		85.714	94.792
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.349.298)</u>	<u>(3.972.652)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(961.853)	(2.858.073)
 Skat af ordinært resultat	3	<u>5.164.479</u>	<u>2.001.515</u>
Årets resultat		<u>4.202.626</u>	<u>(856.558)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.202.626</u>	<u>(856.558)</u>
		<u>4.202.626</u>	<u>(856.558)</u>

Balance pr. 30.09.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>34.070.005</u>	<u>66.704.737</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>34.070.005</u>	<u>66.704.737</u>
Udskudt skat	5	<u>6.168.949</u>	<u>995.950</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>6.168.949</u>	<u>995.950</u>
Anlægsaktiver		<u>40.238.954</u>	<u>67.700.687</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.758	75.553
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.434.648	0
Andre tilgodehavender		68.021	44.868
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>1.109.815</u>
Tilgodehavender		<u>5.595.427</u>	<u>1.230.236</u>
Likvide beholdninger		<u>5.035.350</u>	<u>6.194.000</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.630.777</u>	<u>7.424.236</u>
Aktiver		<u>50.869.731</u>	<u>75.124.923</u>

Balance pr. 30.09.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	28.377.000	28.377.000
Overført overskud eller underskud		<u>(4.177.039)</u>	<u>(8.379.665)</u>
Egenkapital		<u>24.199.961</u>	<u>19.997.335</u>
Bankgæld		25.784.000	42.189.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>6.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>25.784.000</u>	<u>48.189.000</u>
Bankgæld		0	169.385
Modtagne forudbetalinger fra kunder		697.500	1.536.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.032	18.488
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.063.169
Anden gæld		<u>86.238</u>	<u>150.937</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>885.770</u>	<u>6.938.588</u>
Gældsforpligtelser		<u>26.669.770</u>	<u>55.127.588</u>
Passiver		<u>50.869.731</u>	<u>75.124.923</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.377.000	(8.379.665)	19.997.335
Årets resultat	0	4.202.626	4.202.626
Egenkapital ultimo	28.377.000	(4.177.039)	24.199.961

Noter

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	390.780
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	(170.036)	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>(715.232)</u>	<u>465.294</u>
	<u>(885.268)</u>	<u>856.074</u>

Årets nedskrivning, som udgør en indtægt på 170.036 kr., omfatter tilbageførsel af tidligere års omkostningsførte nedskrivninger, som følge af at ejendommene måles til nettorealisationsværdi.

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	527.271	1.577.589
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.822.027</u>	<u>2.395.063</u>
	<u>2.349.298</u>	<u>3.972.652</u>

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(5.172.999)	(2.137.327)
Regulering vedrørende tidligere år	8.520	0
Effekt af ændrede skattesatser	<u>0</u>	<u>135.812</u>
	<u>(5.164.479)</u>	<u>(2.001.515)</u>

Noter

	Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	88.005.622
Afgange	<u>(44.264.591)</u>
Kostpris ultimo	<u>43.741.031</u>
 Af- og nedskrivninger primo	 (21.300.885)
Tilbageførsel af nedskrivninger	170.036
Tilbageførsel ved afgang	<u>11.459.823</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(9.671.026)</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>34.070.005</u>

I den regnskabsmæssige værdi indgår solgte, men endnu ikke overdragne aktiver med en værdi på 7.715.000 kr.

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	2.079.272	0
Tilgodehavender	39.163	40.074
Gældsforpligtelser	27.714	46.406
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>4.022.800</u>	<u>909.470</u>
	<u>6.168.949</u>	<u>995.950</u>
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital	Antal	
Anpartskapital	<u>283.770</u>	100,00
	<u>283.770</u>	<u>28.377.000</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i indeværende eller de foregående 4 regnskabsår.

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

Der er indgået aftale med selskabets pengeinstitut omkring løbende afvikling af gælden i takt med at selskabets ejendomme realiseres. Selskabets har ikke gæld, der forfalder efter 5 år.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røslér Heaven ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 310.110 t.kr. i selskabets ejendomme, ligesom der er givet pant i et bankindestående.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.070 t.kr., mens den regnskabsmæssige værdi af pantsatte bankindeståender udgør 5.000 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for bankgæld i et koncernselskab. Den sikrede bankgæld udgør 20.225 t.kr.

10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Røslér Heaven ApS, Glostrup, CVR-nr. 33 04 22 99