

Kirk Boliger ApS
CVR-nr. 30814592

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 22.01.2014

Dirigent

Navn: Torben Røslér

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.09.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kirk Boliger ApS
Sydvestvej 55
2600 Glostrup

CVR-nr.: 30814592

Hjemsted: Glostrup

Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

Direktion

Torben Røslér

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 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. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 22.01.2014

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 01.10.2012 - 30.09.2013, 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. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 22.01.2014

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 underskud på 857 t.kr. mod et overskud på 6.935 t.kr. for regnskabsåret 2011/12. Selskabet har en balancesum på 75.125 t.kr., samt en egenkapital på 19.997 t.kr.

Årets resultat skal ses i lyset af at selskabet i 2011/12 foretog en betydelig nedskrivning af værdien af dets ejendomsportefølje ligesom selskabet indgik en akkord med en betydelig kreditor. På baggrund heraf er det ledelsens opfattelse at årets resultat er som forventet.

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 regnskabspost 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 inklusive moms, 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 klarlægning 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 aktivernes 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 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.875.861	2.254.935
Af- og nedskrivninger	1	<u>(856.074)</u>	<u>(23.022.265)</u>
Driftsresultat		1.019.787	(20.767.330)
Andre finansielle indtægter		94.792	31.235.283
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.972.652)</u>	<u>(2.908.822)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(2.858.073)	7.559.131
Skat af ordinært resultat	3	<u>2.001.515</u>	<u>(624.302)</u>
Årets resultat		<u>(856.558)</u>	<u>6.934.829</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(856.558)</u>	<u>6.934.829</u>
		<u>(856.558)</u>	<u>6.934.829</u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Grunde og bygninger		66.704.737	84.735.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>66.704.737</u>	<u>84.735.000</u>
Udskudt skat	5	995.950	104.250
Finansielle anlægsaktiver		<u>995.950</u>	<u>104.250</u>
Anlægsaktiver		<u>67.700.687</u>	<u>84.839.250</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.553	46.348
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	772.657
Andre tilgodehavender		44.868	0
Tilgodehavende selskabsskat		1.109.815	0
Tilgodehavender		<u>1.230.236</u>	<u>819.005</u>
Likvide beholdninger		<u>6.194.000</u>	<u>1.737.652</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.424.236</u>	<u>2.556.657</u>
Aktiver		<u><u>75.124.923</u></u>	<u><u>87.395.907</u></u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	28.377.000	28.377.000
Overført overskud eller underskud		(8.379.665)	(7.523.107)
Egenkapital		19.997.335	20.853.893
Bankgæld	7	42.189.000	51.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.000.000	9.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		48.189.000	60.000.000
Bankgæld		169.385	1.007.203
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.536.609	3.867.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.488	16.498
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.063.169	1.603.499
Anden gæld		150.937	46.925
Kortfristede gældsforpligtelser		6.938.588	6.542.014
Gældsforpligtelser		55.127.588	66.542.014
Passiver		75.124.923	87.395.907
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.377.000	(7.523.107)	20.853.893
Årets resultat	0	(856.558)	(856.558)
Egenkapital ultimo	28.377.000	(8.379.665)	19.997.335

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	390.780	949.474
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	22.072.791
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	465.294	0
	856.074	23.022.265
	2012/13 kr.	2011/12 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.577.589	288.000
Øvrige finansielle omkostninger	2.395.063	2.620.822
	3.972.652	2.908.822
	2012/13 kr.	2011/12 kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(2.137.327)	624.302
Effekt af ændrede skattesatser	135.812	0
	(2.001.515)	624.302
		Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		111.261.977
Afgange		(23.256.355)
Kostpris ultimo		88.005.622
Af- og nedskrivninger primo		(26.526.977)
Tilbageførsel af nedskrivninger		5.616.873
Årets afskrivninger		(390.781)
Af- og nedskrivninger ultimo		(21.300.885)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		66.704.737

I den regnskabsmæssige værdi indgår solgte, men endnu ikke overdragne aktiver med en værdi på 1.761.213 kr.

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
5. Udskudt skat		
Tilgodehavender	40.074	40.500
Gældsforpligtelser	46.406	63.750
Fremførbare skattemæssige underskud	909.470	0
	995.950	104.250

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	283.770	100,00	28.377.000
	283.770		28.377.000

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	2010/11 kr.	2009/10 kr.	2008/09 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	28.377.000	28.377.000	28.377.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	28.252.000	0
Virksomhedskapital ultimo	28.377.000	28.377.000	28.377.000	28.377.000	125.000

7. Bankgæld

Selskabets har ikke gæld, der forfalder efter 5 år.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røsler 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. 333.700 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.338 t.kr.

Noter

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for bankgæld i et koncernselskab. Den sikrede bankgæld udgør herved 22.002 t.kr.

10. Koncernforhold

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

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