

# **CIRKA INVEST ApS**

Golfvej 50  
6715 Esbjerg N

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/11/2017**

**Per Munk-Jensen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

CIRKA INVEST ApS  
Golfvej 50  
6715 Esbjerg N

CVR-nr: 18534789  
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

**Bankforbindelse**

Skjern Bank  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har i dag aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Cirka Invest ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, dog med undtagelse af gæld til realkreditinstitutter, som er indregnet til nominel værdi. Da det ikke har været muligt at fremskaffe oplysningerne til indregning efter amortiseret kostpris.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15/07/2017

## Direktion

Per Munk-Jensen  
Direktion

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Vi anser kravene for, at undlade revision for at være opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af erhvervs- og boliglejemål, samt at handle med værdipapirer og valuta samt køb og salg af biler.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har valgt, at selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Ved beregning af dagsværdien på investeringsejendommene udgørende i alt 16.110 t.kr., er der anvendt en forrentningsprocent på 5%-7%. Den beregnede dagsværdi påvirkes væsentligt, såfremt der sker ændringer i de anvendte forrentningsprocenter. Anvendes der en forrentningsprocent, der er 1%-point lavere (4%-6%), forøger det dagsværdien med 3.560 t.kr. En forrentningsprocent, der er 1%-point højere (6%-8%), reducerer dagsværdien med 2.450 t.kr.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 325 t.kr. mod et tilsvarende overskud fra året før på 2.735 t.kr. Af selskabets balancesum på 18.162 t.kr. udgør egenkapitalen 2.591 t.kr.

Udviklingen i det forløbne regnskabsår har været meget tilfredsstillende på den primære drift, mens kursreguleringerne på valutaterminafalterne samt børsnoterede aktier, har været ugunstige og dermed påvirket årets resultat til et samlet underskud.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtrådt begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer uændret en overskudsgivende aktivitet fra udlejning og handel med ejendomme, samt en positiv udvikling i selskabets valutaterminskontrakter.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fremtidig positiv drift, samt at selskabets pengeinstitut og hovedanpartshaver fortsat stiller den nødvendige kapital til rådighed. Selskabets kreditter kan ifølge de almindelige kreditvilkår opsiges med kort varsel og skal genforhandles årligt. Vi har som ledelse ikke indikationer på, at de nødvendige kreditter ikke vil blive forlænget og aflægger derfor, årsregnskabet som going concern.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Årsregnskabet for Cirka Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed, dog med undtagelse af gæld til realkreditinstitutter, som er indregnet til nominel værdi, da det ikke har været muligt at fremskaffe oplysningerne til indregning efter amortiseret kostpris.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen, andre driftsindtægter og driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger ikke oplyst i resultatopgørelsen men samlet i posten bruttofortjeneste.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optaget til dagsværdi. Metoden for opgørelse af dagsværdien er, at der pr. ejendom opgøres markedsbestemte lejeindtægter og typiske driftsudgifter for det kommende år. Det således opgjorte driftsresultat divideres med ejendommens procentafkastkrav, som er afpasset efter markedsrente og ejendommens karakteristika, svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet. Efterfølgende sker, der regulering af værdien for specifikke forhold ved ejendommen, som kan være uudlejede lokaler eller lejeforhold.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Rentebærende gældsforpligtelser og øvrig gæld er indregnet til nominel værdi.

### **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 tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeres som og opfylder kriterierne for 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.

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

# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>999.434</b>	<b>999.794</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-36.300	545.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>963.134</b>	<b>1.544.794</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		15.200	1.490.055
Andre finansielle indtægter .....		210.509	948.942
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.604.360	-440.531
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-415.517</b>	<b>3.543.260</b>
Skat af årets resultat .....		91.000	-808.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-324.517</b>	<b>2.735.260</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-324.517	2.735.260
<b>I alt .....</b>		<b>-324.517</b>	<b>2.735.260</b>



# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		16.110.000	16.110.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.110.000</b>	<b>16.110.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.110.000</b>	<b>16.110.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		470.000	470.000
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>470.000</b>	<b>470.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		5.500	0
Udskudte skatteaktiver .....		255.000	164.000
Tilgodehavende skat .....		3.344	0
Periodeafgrænsningsposter .....		6.625	10.737
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>270.469</b>	<b>174.737</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		557.600	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>557.600</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		754.128	1.344.105
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.052.197</b>	<b>1.988.842</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.162.197</b>	<b>18.098.842</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		2.391.064	2.715.581
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.591.064</b>	<b>2.915.581</b>
Andre hensatte forpligtelser .....	1	2.959.293	2.238.125
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.959.293</b>	<b>2.238.125</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.732.195	7.165.323
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.732.195</b>	<b>7.165.323</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		432.000	425.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	10.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		231.771	221.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		5.158.224	5.123.612
Periodeafgrænsningsposter .....		47.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.879.645</b>	<b>5.779.813</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.611.840</b>	<b>12.945.136</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.162.197</b>	<b>18.098.842</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3		

# Noter

## 1. Andre hensatte forpligtelser

### Andre hensatte forpligtelser

Kurstab vedr. indgående valutaterminsforretninger omfatter TRY 500.000 og JPY 140.000.000.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

### Langfristede gældsforpligtelser

Af restgælden forfalder 4.946 t.kr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Investeringsejendomme

Ved beregning af dagsværdien af investeringsejendomme, 16.110 t.kr., er der anvendt et afkastkrav på 5%-7%.

Dagsværdien ved alternative afkastkrav udgør:

-1% point (4%-6%) 19.670 t. kr.

+1% point (6%-8%) 13.660 t.kr.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover tinglyst prioritetsgæld er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut deponeret:

Ejerpantebrev 2.000 t.kr. i ejendommene, der i balancen er bogført til 16.110 t.kr.