

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **Kircksvej 3 ApS**

**Energivej 27C  
3000 Helsingør**

**CVR-nr. 27018408**

**Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2024

---

Flemming Nøraa Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Kircksvej 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 29. maj 2024

### Direktion

Flemming Nøraa Nielsen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kircksvej 3 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kircksvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 29. maj 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Rasmus Rolighed Asmussen

statsautoriseret revisor

mne45874

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kircksvej 3 ApS Energivej 27C 3000 Helsingør
CVR-nr.	27018408
Stiftelsesdato	1. januar 2003
Hjemsted	Helsingør
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Flemming Nøraa Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

935/fvj/db

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -30.068, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 2.938.798, og en egenkapital på kr. 546.387.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Kircksvej 3 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20-50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>86.985</b>	<b>85.123</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger		-38.588	-38.588
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.397</b>	<b>46.535</b>
Finansielle indtægter		2.742	853
Finansielle omkostninger	2	-90.089	-38.641
<b>Resultat før skat</b>		<b>-38.950</b>	<b>8.747</b>
Skat af årets resultat		8.882	-1.988
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-30.068</b>	<b>6.759</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-30.068	6.759
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>-30.068</b>	<b>6.759</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	4	2.629.189	2.667.777
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.629.189</b>	<b>2.667.777</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.629.189</b>	<b>2.667.777</b>
Udskudte skatteaktiver		284.395	276.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		487	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>284.882</b>	<b>276.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	16.462	14.724
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>16.462</b>	<b>14.724</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.265</b>	<b>49.786</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>309.609</b>	<b>340.510</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.938.798</b>	<b>3.008.287</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		421.387	451.455
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>546.387</b>	<b>576.455</b>
Gæld til kreditinstitutter		773.464	854.986
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>773.464</b>	<b>854.986</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		92.504	92.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.510.999	1.445.411
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	9.988
Anden gæld		444	13.957
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.618.947</b>	<b>1.576.846</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>2.392.411</b>	<b>2.431.832</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.938.798</b>	<b>3.008.287</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	451.455	576.455
Årets resultat	0	-30.068	-30.068
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>421.387</b>	<b>546.387</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.

	2023 kr.	2022 kr.
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	55.600	27.300
Andre finansielle omkostninger	34.489	11.341
	<b>90.089</b>	<b>38.641</b>

### 3. Skat af årets resultat

Selskabsskat	-487	9.988
Regulering af udskudt skat	-8.395	-8.000
	<b>-8.882</b>	<b>1.988</b>

### 4. Grunde og bygninger

Kostpris primo	3.017.817	3.017.817
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.017.817</b>	<b>3.017.817</b>

Af- og nedskrivninger primo	-350.040	-311.452
Årets afskrivninger	-38.588	-38.588
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-388.628</b>	<b>-350.040</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.629.189</b>	<b>2.667.777</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

### 5. Andre værdipapirer og kapitalandele

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	16.462	1.739

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	773.464	92.504	401.716
	<b>773.464</b>	<b>92.504</b>	<b>401.716</b>

## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Nøraa Holding ApS, CVR-nr. 37 04 26 41. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med ejerpant på 2.600.000 kr. i ejendom over for tilknyttede virksomheder.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet pant i selskabets ejendomme, der repræsenterer en regnskabsmæssig værdi på 2.629.189 kr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har over for kreditinstitutter afgivet ubegrænset kaution vedrørende koncernens engagement.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Flemming Nøraa Nielsen

Direktør og dirigent

På vegne af: Kircksvej 3 ApS

Serienummer: cd1ba793-79e4-461e-862c-aef45538aaf7

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-05-29 13:03:16 UTC



## Rasmus Rolighed Asmussen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: 6fed6224-0672-45b7-978d-653ec1368034

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-05-29 13:11:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**