


# Kirkebjerg Parken ApS

## Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

Den 23. marts 2021



Dirigent Torben Black

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Kirkebjerg Parken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

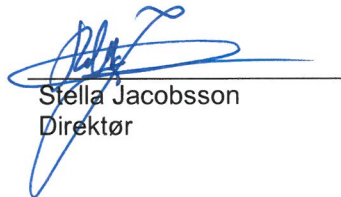
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. marts 2021

Direktion:



Torben Black  
Adm. Direktør



Stella Jacobsson  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kirkebjerg Parken ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkebjerg Parken ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### **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.

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- 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.
- 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Frederiksberg, den 23. marts 2021

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
mne14949

  
Anne Tønsberg  
statsaut. revisor  
mne32121

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Kirkebjerg Parken ApS  
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S  
Vestergade 2C  
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94  
CVR-nr.: 28 68 78 77

Stiftet: 11. april 2005  
Hjemstedskommune: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Torben Black, adm. direktør  
Stella Jacobsson, direktør

### **Revision**

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2021 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kirkebjerg Parken ApS investerer i boligejendomme med henblik på udlejning heraf. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 35 t.kr. mod et overskud på 45.144 t.kr. i 2019. Resultat for 2019 var væsentligt påvirket af opskrivning af selskabets ejendomme. Årets resultat er på niveau med forventningerne.

Selskabet påbegyndte i 2019 opførelse af et boligprojekt på ca. 14.300 m<sup>2</sup> med i alt 173 lejligheder på den af selskabet ejet ejendom beliggende Søndre Ringvej 35D, Brøndby. Byggeriet leveres i 2021. Udlejningen af 1. etape er i gang. Pr. 31. december 2020 er ca. 67 % af lejlighederne i 1. etape lejet ud.

Selskabet blev på den ordinære generalforsamling d. 24. marts 2020 tilført nom. 2 mio. kr. i selskabskapital til kurs 4.000, i alt 80 mio. kr.

Selskabets egenkapital udgør 139,3 mio. kr. pr. 31. december 2020 (2019: 59,3 mio. kr.) svarende til en soliditetsgrad på 37,7 % (2019: 37,5 %).

#### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirkebjerg Parken ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommens standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet afkastkrav (den afkastbaserede værdiansættelsesmodel).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er kreditforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er kreditforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Selskabsskat 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 og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2020	2019
Huslejeindtægter		0	475
Ejendomsomkostninger		0	-1.742
Andre eksterne omkostninger	1	-30	-152
<b>Driftsresultat</b>		-30	-1.419
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.		0	59.480
Finansielle omkostninger	2	-7	-185
<b>Resultat før skat</b>		-37	57.876
Skat af årets resultat	3	72	-12.732
<b>Årets resultat</b>		<u>35</u>	<u>45.144</u>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		35	45.144
		<u>35</u>	<u>45.144</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme under opførelse		363.731	157.462
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		363.731	157.462
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		363.731	157.462
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.488	0
Tilgodehavende selskabsskat		90	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		2.578	0
<b>Likvide beholdninger</b>		3.331	412
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		5.909	412
<b>AKTIVER I ALT</b>		369.640	157.874

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(t.kr.)	Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	5		
Anpartskapital		2.125	125
Overført resultat		137.219	59.184
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>139.344</u>	<u>59.309</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		17.011	16.944
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>17.011</u>	<u>16.944</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita		2.672	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.672</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		0	6.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.986	7.083
Deposita		0	308
Kreditinstitutter		200.607	4.320
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	63.707
Anden gæld		20	28
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>210.613</u>	<u>81.621</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>213.285</u>	<u>81.621</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>369.640</u>	<u>157.874</u>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v</b>	7		
<b>Nærtstående parter</b>	8		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2020	125	59.184	0	59.309
Kapitaludvidelse 24. marts 2020	2.000	78.000	0	80.000
Overført jf. resultatdisponering	0	35	0	35
<b>Saldo 31. december 2020</b>	<b>2.125</b>	<b>137.219</b>	<b>0</b>	<b>139.344</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har i 2020 ikke haft ansatte udover direktionen.

Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.

(t.kr.)	2020	2019
---------	------	------

#### 2 Finansielle poster

Renteomkostninger	7	185
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	0	0

#### 3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-90	0
Regulering vedrørende tidligere år	-64	0
Årets regulering af udskudt skat	82	12.732
	<u>-72</u>	<u>12.732</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2020	80.596
Tilgang	206.269
Afgang	0
Kostpris 31. december 2020	<u>286.865</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2020	76.866
Årets dagsværdireguleringer	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2020	<u>76.866</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><u>363.731</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

(t.kr.)

#### 5 Egenkapital

	Anparts- kapital
Stiftelse 11. april 2015	125
Kapitaludvidelse 24. marts 2020	2.000
<b>Saldo 31. december 2020</b>	<b>2.125</b>

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld i kreditinstitutter på 200.607 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 363.731 t.kr.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Obel-LFI Ejendomme A/S-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

#### 8 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Obel-LFI Ejendomme A/S, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-koncernen samt selskaber i Lundbeckfonden-koncernen. Tillige anses selskabets direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.