



## Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS

Byløkken 17  
8240 Risskov  
CVR-nr. 29833281

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.05.2021

---

**Henrik Erik Ølholm Fuglsang**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2020                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2020                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS

Byløkken 17

8240 Risskov

CVR-nr.: 29833281

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsselskabet Kirkebjerg 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19.05.2021

## Direktion

**Henrik Erik Ølholm Fuglsang**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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". 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. 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 anvendte 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 herudover 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.

Aarhus, den 19.05.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

**Steen Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27730

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål samt hovedaktivitet er udlejning, administration og salg af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2020 udviser et underskud på 2.075 t.kr., hvortil selskabets balance pr. 31.12.2020 udviser en negativ egenkapital på 37.313 t.kr.

## Forventet udvikling

Selskabet indgår i koncernen Fuglsang Invest ApS. Ledelsen har indgået en aftale med selskabets bankforbindelse om drift og finansiering af selskabets ejendomme frem til salget af selskabets ejendomme realiseres.

Selskabets har solgt ejendommen sidste år, og moderselskabet understøtter den kommende års drift.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2020

|  | Note | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>(65.767)</b>    | <b>4.627.088</b>   |
| Af- og nedskrivninger                  | 2    | 0                  | (2.198.581)        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>(65.767)</b>    | <b>2.428.507</b>   |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (2.063.347)        | (4.216.103)        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>(2.129.114)</b> | <b>(1.787.596)</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | 54.451             | 0                  |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(2.074.663)</b> | <b>(1.787.596)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                    |                    |
| Overført resultat                      |      | (2.074.663)        | (1.787.596)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(2.074.663)</b> | <b>(1.787.596)</b> |

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

|  | Note | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.      |
|--|------|----------------|------------------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 54.451         | 0                |
| Andre tilgodehavender                        |      | 5.674          | 12.330           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>60.125</b>  | <b>12.330</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>47.934</b>  | <b>1.723.500</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>108.059</b> | <b>1.735.830</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>108.059</b> | <b>1.735.830</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2020<br>kr.         | 2019<br>kr.         |
|--|------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 125.000             | 125.000             |
| Overført overskud eller underskud        |      | (37.437.874)        | (35.363.211)        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>(37.312.874)</b> | <b>(35.238.211)</b> |
| Anden gæld                               | 3    | 0                   | 31.041.129          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>0</b>            | <b>31.041.129</b>   |
| Bankgæld                                 |      | 0                   | 3.508.477           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 30.000              | 1.682.341           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 37.390.933          | 624.756             |
| Anden gæld                               |      | 0                   | 117.338             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>37.420.933</b>   | <b>5.932.912</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>37.420.933</b>   | <b>36.974.041</b>   |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>108.059</b>      | <b>1.735.830</b>    |
| Going concern                            | 1    |                     |                     |
| Eventualforpligtelser                    | 4    |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5    |                     |                     |

# Egenkapitalopgørelse for 2020

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.        |
|---------------------------|--------------------------------|--|---------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | (35.363.211)                                   | (35.238.211)        |
| Årets resultat            | 0                              | (2.074.663)                                    | (2.074.663)         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>(37.437.874)</b>                            | <b>(37.312.874)</b> |

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet indgår i koncernen Fuglsang Invest ApS. Selskabet har solgt ejendommen sidste år, og moderselskabet understøtter den kommende års drift.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Af- og nedskrivninger

|   | <b>2020</b> | <b>2019</b>      |
|---|-------------|------------------|
|   | <b>kr.</b>  | <b>kr.</b>       |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | 0           | 2.198.581        |
|   | <b>0</b>    | <b>2.198.581</b> |

## 3 Anden gæld

|                     | <b>2020</b> | <b>2019</b>       |
|---------------------|-------------|-------------------|
|                     | <b>kr.</b>  | <b>kr.</b>        |
| Anden gæld i øvrigt | 0           | 31.041.129        |
|                     | <b>0</b>    | <b>31.041.129</b> |

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fuglsang Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for bankgælden i Ejendomsselskabet Københavnsvej 31 ApS, Havneparken Vejle ApS, Logistik 39 ApS og Ejendomsselskabet Stiftsvej 13 ApS.

Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 88.400 t.kr. pr. 31.12.2020.

# 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 eller -tab omfatter eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som periodiseres over den periode, som disse vedrører.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### 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 aktiver består af regnskabsårets gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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