

Christian Kirk Ejendomme ApS
c/o Kirk Advokater ApS, Nørre Voldgade 8a, 1358 København K

CVR-nr. 32 55 57 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.

Christian Kirk Zøllner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Christian Kirk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. maj 2016

Direktion

Christian Kirk Zøllner

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Christian Kirk Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Christian Kirk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. maj 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Christian Kirk Ejendomme ApS
c/o Kirk Advokater ApS
Nørre Voldgade 8a
1358 København K

Telefon: 70 20 70 47
Telefax: 70 20 71 45

CVR-nr.: 32 55 57 99
Stiftet: 27. oktober 2009
Hjemsted: København K
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Christian Kirk Zøllner

Revision Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Bankforbindelse Jyske Bank

Modervirksomhed CKZ Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og drive landbrug og agerbrug, herunder ved produktion af vin og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 56 t.kr. mod 101 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -141 t.kr. mod -149 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	56.359	100.628
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.170	-21.570
Andre driftsomkostninger	-156.265	-198.570
Driftsresultat	-125.076	-119.512
1 Øvrige finansielle omkostninger	-73.160	-73.470
Resultat før skat	-198.236	-192.982
2 Skat af årets resultat	57.031	44.223
Årets resultat	-141.205	-148.759
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-141.205	-148.759
Disponeret i alt	-141.205	-148.759

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.844.613	3.862.583
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.200	32.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.869.813</u>	<u>3.894.983</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.869.813</u>	<u>3.894.983</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.535	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.996	59.648
5	Tilgodehavende selskabsskat	64.067	44.223
	Andre tilgodehavender	0	1.495
	Tilgodehavender i alt	<u>116.598</u>	<u>105.366</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.678</u>	<u>43.433</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>161.276</u>	<u>148.799</u>
	Aktiver i alt	<u>4.031.089</u>	<u>4.043.782</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	0	-172.118
Egenkapital i alt	125.000	-47.118
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.036	0
Hensatte forpligtelser i alt	7.036	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.018.566	2.020.541
Deposita	115.500	115.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.134.066	2.136.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	36.428
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.415.129	1.593.575
Anden gæld	332.358	324.856
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.764.987	1.954.859
Gældsforpligtelser i alt	3.899.053	4.090.900
Passiver i alt	4.031.089	4.043.782

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	40.100	40.100
Andre finansielle omkostninger	<u>33.060</u>	<u>33.370</u>
	<u>73.160</u>	<u>73.470</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-64.067	-44.223
Årets regulering af udskudt skat	<u>7.036</u>	<u>0</u>
	<u>-57.031</u>	<u>-44.223</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	<u>3.898.523</u>	<u>3.898.523</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>3.898.523</u>	<u>3.898.523</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-35.940	0
Årets af-/nedskrivninger	<u>-17.970</u>	<u>-35.940</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-53.910</u>	<u>-35.940</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>3.844.613</u>	<u>3.862.583</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015	36.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>36.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-3.600	-3.600
Årets af-/nedskrivninger	<u>-7.200</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-10.800</u>	<u>-3.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>25.200</u>	<u>32.400</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Tilgodehavende selskabsskat				
Tilgodehavende selskabsskat 1. januar 2015	44.223	1.800		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-44.223	-1.800		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>64.067</u>	<u>44.223</u>		
	<u>64.067</u>	<u>44.223</u>		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-172.118	-23.359		
Årets overførte overskud eller underskud	-141.205	-148.759		
Driftstilskud fra moderselskab	<u>313.323</u>	<u>0</u>		
	<u>0</u>	<u>-172.118</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.018.566	2.018.566	2.020.541
Deposita	<u>0</u>	<u>115.500</u>	<u>115.500</u>	<u>115.500</u>
	<u>0</u>	<u>2.134.066</u>	<u>2.134.066</u>	<u>2.136.041</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 270.500 euro, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.845 t.kr.				

Noter

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

CKZ Holding ApS, Nørre Voldgade 8A, 1358 København K

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Christian Kirk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Christian Kirk Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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