
KIRK Property A/S

Damhaven 5D, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 35 21 23

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/4 2016

Søren Lindgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9
Regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KIRK Property A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. april 2016

Direktion

Søren Lindgaard

Bestyrelse

Bjarne Ammitzbøll

Anders Kirk Johansen

Casper Kirk Johansen

Morten Kirk Johansen

Bo Anders Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KIRK Property A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KIRK Property A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 1. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KIRK Property A/S
Damhaven 5D
7100 Vejle

CVR-nr.: 33 35 21 23
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Bjarne Ammitzbøll
Anders Kirk Johansen
Casper Kirk Johansen
Morten Kirk Johansen
Bo Anders Olesen

Direktion

Søren Lindgaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, besidde, udvikle og afhænde fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 36.793.491, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 344.508.045.

Selskabet har i løbet af året modtaget tilskud fra moderselskabet på TDKK 134.600 svarende til selskabets gæld til tilknyttede virksomheder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger		-1.499.296	-3.737.237
Bruttoresultat		-1.499.296	-3.737.237
Personaleomkostninger	1	-1.328.822	-1.663.875
Resultat før afskrivninger		-2.828.118	-5.401.112
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-34.000.000	-23.060.000
Andre driftsomkostninger		-45.000	0
Resultat før finansielle poster		-36.873.118	-28.461.112
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-383.503	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-242.195	0
Finansielle indtægter	3	276.857	119
Finansielle omkostninger	4	-234.524	-870.605
Resultat før skat		-37.456.483	-29.331.598
Skat af årets resultat	5	662.992	1.213.116
Årets resultat		-36.793.491	-28.118.482

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-36.793.491	-28.118.482
		-36.793.491	-28.118.482

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	215.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		315.453.639	202.018.616
Materielle anlægsaktiver	6	315.453.639	202.233.616
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	982.000	1.500.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	9.417.302	0
Finansielle anlægsaktiver		10.399.302	1.500.000
Anlægsaktiver		325.852.941	203.733.616
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	28.000.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.635.036	0
Andre tilgodehavender		2.146.230	9.634.820
Selskabsskat		716.021	1.463.620
Tilgodehavender		7.497.287	39.098.440
Likvide beholdninger		28.629.860	23.628.200
Omsætningsaktiver		36.127.147	62.726.640
Aktiver		361.980.088	266.460.256

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		343.908.045	246.101.536
Egenkapital	9	344.508.045	246.701.536
Hensættelse til udskudt skat		0	8.900
Hensatte forpligtelser		0	8.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.560.214	18.946.712
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.086	135.488
Anden gæld		896.743	667.620
Kortfristede gældsforpligtelser		17.472.043	19.749.820
Gældsforpligtelser		17.472.043	19.749.820
Passiver		361.980.088	266.460.256
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	964.337	1.237.827
Pensioner	425.712	420.000
Andre personaleomkostninger	-61.227	6.048
	1.328.822	1.663.875
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	60.000
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	34.000.000	23.000.000
	34.000.000	23.060.000
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	147.739	0
Andre finansielle indtægter	125.677	119
Vautakursgevinster	3.441	0
	276.857	119
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	229.958	869.480
Andre finansielle omkostninger	2.684	607
Valutakurstab	1.882	518
	234.524	870.605
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-716.021	-1.463.620
Årets udskudte skat	-8.900	8.900
Regulering af skat vedrørende tidligere år	61.929	-747.796
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	989.400
	-662.992	-1.213.116

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar 2015	360.000	287.018.616
Tilgang i årets løb	0	147.435.023
Afgang i årets løb	-360.000	0
Kostpris 31. december 2015	0	434.453.639
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015	145.000	85.000.000
Årets nedskrivninger	0	34.000.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-145.000	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2015	0	119.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	315.453.639

Noter til årsregnskabet

	2015 <u>DKK</u>	2014 <u>DKK</u>
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	1.500.000	0
Tilgang i årets løb	9.550.000	1.500.000
Afgang i årets løb	<u>-10.050.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	0	0
Årets afgang	732.833	0
Årets resultat	<u>-750.833</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-18.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>982.000</u>	<u>1.500.000</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Havneøen 2 P/S	Vejle	90%
Havneøen 3 P/S	Vejle	90%
Komplementarselskabet Havneøen 2 ApS	Vejle	100%
Komplementarselskabet Havneøen 3 ApS	Vejle	100%

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	0	0
Tilgang i årets løb	9.659.497	0
Kostpris 31. december 2015	9.659.497	0
Værdireguleringer 1. januar 2015	0	0
Årets resultat	-242.195	0
Værdireguleringer 31. december 2015	-242.195	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	9.417.302	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Havneøen 1 P/S	Vejle	50%
Komplementarselskabet Havneøen 1 ApS	Vejle	50%

9 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar 2015	600.000	246.101.536	246.701.536
Kontant kapitalforhøjelse	0	134.600.000	134.600.000
Årets resultat	0	-36.793.491	-36.793.491
Egenkapital 31. december 2015	600.000	343.908.045	344.508.045

Selskabskapitalen består af 600 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betalingsforpligtelsen i anledning af hovedentreprisekontrakten af 10. oktober 2013 er der deponeret et kontant beløb i Sydbank på DKK 23.260.000.

Kontraktlige forpligtelser

Kontraktlige forpligtelser vedrørende igangværende byggeri udgør maksimalt DKK 191 mio.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KIRK KAPITAL A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

KIRK KAPITAL A/S, Damhaven 5D, 7100 Vejle	Moderselskab
---	--------------

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

KIRK KAPITAL A/S, Damhaven 5D, 7100 Vejle

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet KIRK KAPITAL A/S.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KIRK Property A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da selskabet ved fuld konsolidering indgår i koncernregnskabet for KIRK KAPITAL A/S.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 6 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.