

Kirk Invest ApS

Hjemstedsadresse: Flæsketorvet 26-28, 1711 København V

CVR-nummer 34 08 00 38

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2016

Morten Kirk
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kirk Invest ApS Flæsketorvet 26-28 1711 København V Hjemstedskommune: København
Direktion	Morten Kirk
Stiftelsesdato	9. december 2011
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Første regnskabsår	9. december 2011 - 31. december 2012

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive handel og investering samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Væsentlige usikkerheder

Selskabet ejer kapitalandele i unoteret selskab indregistreret i Holland. Kapitalandelene er præsenteret under anlægsaktiverne "Andre værdipapirer og kapitalandele" og indregnes til kostpris. Kostprisen for disse kapitalandele andrager 72,5 mio.

Selskabets ledelse skønnet at nettorealisationsværdien af disse kapitalandele minimum andrager kr. 72,5 mio., og har som følge heraf ikke nedskrevet på kapitalandelene. Ledelsen erkender dog, at omsætning i disse kapitalandele ikke forekommer ofte og det derfor er vanskeligt/umuligt at få en indikation af dagsværdien af kapitalandelene.

Den indregnede værdi er ledelsens bedste skøn over værdien af "Andre værdipapirer og kapitalandele" præsenteret under anlægsaktiverne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Kirk Invest 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 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, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juni 2016

Direktion

Morten Kirk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kirk Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirk Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 2. juni 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kirk Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

Finansielle poster

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, finansielle instrumenter, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte tilknyttede virksomheder. Udbytte fra tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under anlægsaktiver måles til kostpris. I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat for de sambeskattede virksomheder indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	-472.615	-669.442
Resultat af primær drift	-472.615	-669.442
3 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-1.500.000
2 Finansielle indtægter	264.967	752.514
Finansielle omkostninger	16.323	155.199
Resultat før skat	-223.971	-1.572.127
1 Skat af årets resultat	13.708	37.102
Årets resultat	-237.679	-1.609.229
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	16.035.833	0
Overført til overført resultat	-16.273.512	-1.609.229
Disponeret	-237.679	-1.609.229

Balance 31. december 2015
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.934.999	3.484.999
Kapitalandele i associerede virksomheder	200.000	200.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	75.807.616	73.739.616
3 Finansielle anlægsaktiver	81.942.615	77.424.615
 Anlægsaktiver	 81.942.615	 77.424.615
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	 416.218	 128.055
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	967.017	1.455.522
Andre tilgodehavender	3.582.836	544.769
Tilgodehavende selskabsskat	330.000	558.304
Tilgodehavender	5.296.071	2.686.650
 Værdipapirer	 6.265.069	 28.465.490
 Likvide beholdninger	 164.349	 1.081.592
 Omsætningsaktiver	 11.725.489	 32.233.732
 Aktiver i alt	 93.668.104	 109.658.347

Balance 31. december 2015
Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	92.376.704	108.650.216
4 Egenkapital	92.776.704	109.050.216
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	832.450	96.253
Anden gæld	58.950	511.878
Kortfristet gæld	891.400	608.131
Gæld i alt	891.400	608.131
Passiver i alt	93.668.104	109.658.347
5 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	0	13.696
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	0	23.406
Skat vedrørende tidligere år	13.708	0
	13.708	37.102
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter af mellemregning i tilknyttede virksomheder	44.897	24.938
Renteindtægter i øvrigt	220.070	727.576
	264.967	752.514
3 Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum 1. januar	200.000	4.984.999
Årets tilgang	0	2.450.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2015	200.000	7.434.999
Værdireguleringer 1. januar	0	-1.500.000
Årets regulering	0	0
Værdireguleringer 31. december 2015	0	-1.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	200.000	5.934.999

Kapitalandelene i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

52,3% af selskabskapitalen på kr. 312.217 i Hvisk ApS, Ny Østergade 9, 4, 1101 København K.
Egenkapital jf. seneste aflagte regnskab (31/12 2014) udgør kr. 123.948 og resultat kr. -1.528.151.

87,27% af selskabskapitalen på kr. 400.555 i Moch Invest ApS, Rosenvængets Allé 50, 2100 København Ø.
Egenkapital 31/12 2015 udgør kr. 3.426.696 og resultat kr. -9.250.

Kapitalandelene i associerede virksomheder kan specificeres således:

41% af selskabskapitalen på kr. 250.000 i Dear Leader ApS, Strandboulevarden 93, 2. tv, 2100 København Ø.
Egenkapital 31/12-15 udgør kr. 168.845 og resultat kr. -47.183.

Noter til årsrapporten

3 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)	Andre værdipapirer og kapitalandele
Anskaffelsessum 1. januar	73.739.616
Årets tilgang	2.068.000
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2015	<u>75.807.616</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets regulering	0
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>75.807.616</u>

4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	400.000	108.650.216	0
Årets resultat	0	-16.273.512	0
Ekstraordinært udbytte	0	0	16.035.833
Udbetalt udbytte	0	0	-16.035.833
Egenkapital 31. december 2015	<u>400.000</u>	<u>92.376.704</u>	<u>0</u>

Selskabskapitalen består af 400.000 anparter af kr. 1 fordelt i anpartsclasser A) til Q) (17 klasser). Der blev foretaget to kapitalforhøjelser i 2012 og selskabskapitalen har siden da været uændret.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Selskabet Kirk Invest ApS har forpligtet sig i at foretaget indskud i alt kr. 2.000.000 i NREP Copenhagen Residential Fund 1 K/S. Der er på statutidspunktet foretaget indbetaling med i alt kr. 1.878.000, hvorefter resthæftelsen udgør kr. 122.000.