

Kigkurren 1 ApS

c/o Knud Lundgaard-Karlshøj, Kigkurren 3, 1. sal., 2300 København S

CVR-nr. 34 58 85 89

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2017.

Knud Lundgaard-Karlshøj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Kigkurren 1 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 30. januar 2017

Direktion

Knud Lundgaard-Karlshøj

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Kigkurren 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kigkurren 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. januar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Leif G. Rasmussen
statsautoriseret revisor

Darnell Vagnild
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kigkurren 1 ApS
c/o Knud Lundgaard-Karlshøj
Kigkurren 3, 1. sal.
2300 København S

CVR-nr.: 34 58 85 89
Stiftet: 7. juni 2012
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Knud Lundgaard-Karlshøj

Revision

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Modervirksomhed

Kigkurren ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at opføre og udleje ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.768.969 kr. mod 2.700.931 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.651.654 kr. mod 1.049.242 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kigkurren 1 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kigkurren 1 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	2.768.969	2.700.931
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.400.000	1.000.000
Driftsresultat	8.168.969	3.700.931
Andre finansielle indtægter	36.135	3.026
1 Øvrige finansielle omkostninger	-959.414	-950.101
Resultat før skat	7.245.690	2.753.856
2 Skat af årets resultat	-1.594.036	-1.704.614
Årets resultat	5.651.654	1.049.242
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.651.654	1.049.242
Disponeret i alt	5.651.654	1.049.242

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>49.400.000</u>	<u>44.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.400.000</u>	<u>44.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>49.400.000</u>	<u>44.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	312.791	282.441
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	708.026
	Andre tilgodehavender	<u>203.151</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>515.942</u>	<u>990.467</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>515.942</u>	<u>990.467</u>
	Aktiver i alt	<u>49.915.942</u>	<u>44.990.467</u>

Balance 30. september

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	13.072.433	7.420.779
Egenkapital i alt	13.152.433	7.500.779
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.877.779	4.414.709
Hensatte forpligtelser i alt	5.877.779	4.414.709
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	28.506.856	22.429.925
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.506.856	22.429.925
Gæld til pengeinstitutter	300.001	981.310
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	18.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	7.915.317
Gæld til associerede virksomheder	500.000	1.334.510
Selskabsskat	130.966	0
Anden gæld	187.674	169.464
Periodeafgrænsningsposter	250.233	225.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.378.874	10.645.054
Gældsforpligtelser i alt	30.885.730	33.074.979
Passiver i alt	49.915.942	44.990.467
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	323.246	391.475
Andre finansielle omkostninger	636.168	558.626
	959.414	950.101
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	130.966	-24.041
Årets regulering af udskudt skat	1.463.070	1.728.655
	1.594.036	1.704.614
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	27.684.106	27.684.106
Kostpris 30. september 2016	27.684.106	27.684.106
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	16.315.894	15.315.894
Årets regulering til dagsværdi	5.400.000	1.000.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	21.715.894	16.315.894
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	49.400.000	44.000.000
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	80.000	80.000
	80.000	80.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	7.420.779	6.371.537
Årets overførte overskud eller underskud	5.651.654	1.049.242
	13.072.433	7.420.779

Noter

			<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2016	Gæld i alt 30/9 2015
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>21.708.449</u>	<u>28.506.856</u>	<u>22.429.925</u>
	0	21.708.449	28.506.856	22.429.925

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.507 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 49.400 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for al bankgæld. Sikkerheden dækker endvidere al bankgæld i Bavnehøj Alle ApS. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kigkurren ApS, CVR-nr. 33767455 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt 186 t.kr., hvoraf 131 t.kr. er indregnet i balancen