



KIRK FARM A/S

Havneøen 1
7100 Vejle
CVR-nr. 34590699

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.04.2024

Martin Deppe Mørup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KIRK FARM A/S

Havneøen 1

7100 Vejle

CVR-nr.: 34590699

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Martin Deppe Mørup, formand

Bettina Winther Christensen

Flemming Hoff Jakobsen

Direktion

Bettina Winther Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for KIRK FARM A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26.04.2024

Direktion

Bettina Winther Christensen

Bestyrelse

Martin Deppe Mørup
formand

Bettina Winther Christensen

Flemming Hoff Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KIRK FARM A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KIRK FARM A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 26.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Søren Marquart Alsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40040

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive land- og skovbrug, jagtvæsen og dermed forbundet virksomhed efter bestyrelsens skøn, herunder udlejning og bortforpagtning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 137 t.kr, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 2.651 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af ekstern mæglervurdering. Herunder er landbrugsjorden vurderet ud fra sammenlignelige hektarpriser på landbrugsjord. Der er usikkerhed forbundet med disse skøn. Det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		123.792	95.491
Andre finansielle indtægter		39.551	0
Andre finansielle omkostninger	2	(341.914)	(105.292)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(178.571)	(9.801)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(943.610)
Resultat før skat		(178.571)	(953.411)
Skat af årets resultat	3	66.872	4.455
Årets resultat		(111.699)	(948.956)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(111.699)	(948.956)
Resultatdisponering		(111.699)	(948.956)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		10.000.000	10.000.000
Materielle aktiver	4	10.000.000	10.000.000
Anlægsaktiver		10.000.000	10.000.000
Udskudt skat		2.251	2.071
Andre tilgodehavender		8.038	964.357
Tilgodehavende skat		94.009	0
Tilgodehavender		104.298	966.428
Likvide beholdninger		825.640	76.109
Omsætningsaktiver		929.938	1.042.537
Aktiver		10.929.938	11.042.537

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	1.034.611
Overført overskud eller underskud		2.176.274	1.350.209
Egenkapital		2.676.274	2.884.820
Gæld til realkreditinstitutter		6.992.930	6.986.532
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.992.930	6.986.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.032	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.137.346	823.548
Skyldig skat		0	260.870
Anden gæld		111.356	86.767
Kortfristede gældsforpligtelser		1.260.734	1.171.185
Gældsforpligtelser		8.253.664	8.157.717
Passiver		10.929.938	11.042.537
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.034.611	1.350.209	2.884.820
Værdireguleringer	0	(124.163)	0	(124.163)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	27.316	0	27.316
Opløsning af reserver	0	(937.764)	937.764	0
Årets resultat	0	0	(111.699)	(111.699)
Egenkapital ultimo	500.000	0	2.176.274	2.676.274

Selskabet har i 2023 opsagt rentesikringsaftalen, hvorfor reserven er opløst.

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af ekstern mægler vurdering. Herunder er landbrugsjorden vurderet ud fra sammenlignelige hektarpriser på landbrugsjord. Der er usikkerhed forbundet med disse skøn. Det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske.

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.984	4.367
Renteomkostninger i øvrigt	308.930	100.925
	341.914	105.292

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	(66.692)	(2.261)
Ændring af udskudt skat	(180)	(2.194)
	(66.872)	(4.455)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	15.246.430
Kostpris ultimo	15.246.430
Dagsværdireguleringer primo	(5.246.430)
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.246.430)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.000.000

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi og består af to landbrugsejendomme med tilhørende landbrugsjord beliggende ved Grindsted. Ejendommene skal vurderingsmæssigt ses samlet. Løsøre, herunder indbo, inventar, maskiner og beholdninger er ikke inkluderet i vurderingen. Det samlede grundareal er ifølge matrikelfortegnelsen i alt 59,1571 hektar.

Bygninger værdiansættes på baggrund af en ekstern uafhængig valuarvurdering, som revurderes en gang årligt. Dagsværdien af landbrugsjorden anslås til 115.000 DKK pr. hektar (2022: 115.000 DKK pr. hektar). En ændring af prisen pr. hektar på 1% vil påvirke værdien af landbrugsjord på t.DKK 68 før skat.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.992.930	6.973.810
	6.992.930	6.973.810

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kirk Kapital A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 6.992.930 kr. er sikret ved realkreditpantebrev. Pantet omfatter de tilhørende ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 10.000.000 kr.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af indtægter ejendomme, andre driftsindtægter, driftsudgifter ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteudgifter fra banklån, finansielle instrumenter samt gæld til tilknyttede virksomheder, og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 KIRK KAPITAL A/S og 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger, hvor formålet er at opnå afkast af den investerede kapital i form af driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Kostpris for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsespris samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Fastsættelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt investeringsejendom, opgjort ved hjælp af ekstern uafhængig valuarvurdering, hvormed den faktiske pris er afhængig af det aktuelle udbud og efterspørgsel. Ejendommens værdi fastlægges derfor i højere grad på baggrund af uafhængige eksterne vurderinger, og ikke på baggrund af typiske afkastkrav eller diskonteringsfaktorer.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,

indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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