



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

CASA KIRVAN APS  
TAASTRUP HOVEDGADE 175, 2630 TÅSTRUP  
ÅRSRAPPORT  
17. MAJ - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. juni 2017



---

Knud Foldschack

CVR-NR. 37 68 75 37

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 17. maj - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter .....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Casa Kirvan ApS Taastrup Hovedgade 175 2630 Tåstrup
	CVR-nr.: 37 68 75 37 Stiftet: 17. maj 2016 Hjemsted: København Regnskabsår: 17. maj - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Knud Foldschack, Formand Eva Karin Graff Peter Bjerregaard
<b>Direktion</b>	Hanne Danielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 17. maj - 31. december 2016 for Casa Kirvan ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

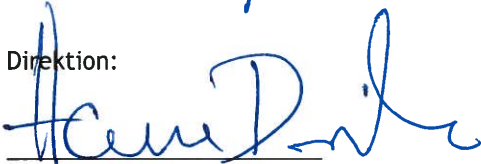
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

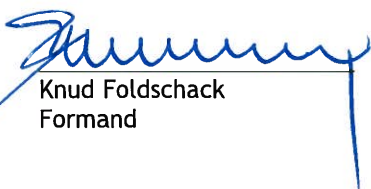
København, den 19. juni 2017

Direktion:



Hanne Danielsen

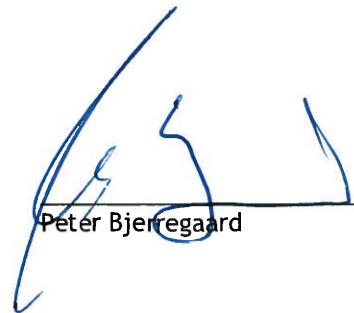
Bestyrelse:



Knud Foldschack  
Formand



Eva Karin Graff



Peter Bjerregaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Casa Kirvan ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Casa Kirvan ApS for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. maj - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- 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 ledelsen 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 19. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Haugbyrd  
Statsautoriseret revisor

  
Kim S. Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Aktivitetmæssigt har selskabet i det første regnskabsår erhvervet fast ejendom, der er beliggende på Bornholm, med henblik på udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 59.823 kr. Årets resultat er påvirket af omkostninger ved opstart af virksomhed.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ved erhvervelsen af ejendommene var disse fuldt udlejet, men i 2017 måtte det konstateres, at en af lejerne gik konkurs. Der er herefter igangsat fornyet udlejning og det forventes, at 2017 som helhed vil være i nogenlunde balance resultatmæssigt.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 17. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.
DRIFTSRESULTAT.....		-10.671
Finansielle omkostninger.....		-49.152
RESULTAT FØR SKAT.....		-59.823
Skat af årets resultat.....		0
ÅRETS RESULTAT.....		-59.823
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-59.823
I ALT.....		-59.823



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		6.731.912
Materielle anlægsaktiver.....	2	6.731.912
ANLÆGSAKTIVER.....		6.731.912
Likvide beholdninger.....		666.516
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		666.516
AKTIVER.....		7.398.428

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		-59.823
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-9.823</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.511.313
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		3.156.571
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>6.667.884</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	224.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		129.560
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		60.000
Anden gæld.....		326.133
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>740.367</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.408.251</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.398.428</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Oplysning om efterfølgende begivenheder	7	

## NOTER

	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>
	Grunde og bygninger	
Tilgang.....	6.731.912	
Kostpris 31. december 2016.....	6.731.912	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>6.731.912</b>	
 <b>Egenkapital</b>		 <b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud
		I alt
Egenkapital 17. maj 2016.....	50.000	0
Forslag til årets resultatdisponering.....		-59.823
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-59.823</b>
		<b>-9.823</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		 <b>4</b>
	17/5 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt
		Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter .....	0	3.692.558
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	0	3.200.000
	0	6.892.558
		224.674
		5.572.983
 <b>Eventualposter mv.</b>		 <b>5</b>
<b>Eventualaktiver</b>		
Negativ udskudt skat udgør 13 t.kr.		
 <b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		 <b>6</b>
På selskabets ejendomme er tinglyst pantebreve på tilsammen 3.725 t.kr. til sikkerhed for realkreditlån på 3.725 t.kr. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør 6.732 t.kr.		
Endvidere er der på selskabets ejendomme tinglyst pantebreve og ejerpantebreve, i alt 10.7 mio. kr. der som led i selskabets erhvervelse af ejendommen skal aflyses eller overføres til køber.		

**NOTER****Note****Oplysning om efterfølgende begivenheder****7**

Ledelsen er opmærksom på at selskabet i sit første regnskabsår har tabt mere end 50% af kapitalen.

Ved erhvervelsen af ejendommene var disse fuldt udlejet, men i 2017 måtte det konstateres, at en af lejerne gik konkurs. Der er herefter igangsat fornyet udlejning og det forventes, at 2017 som helhed vil være i nogenlunde balance resultatmæssigt og at kapitalen herved kan reetableres.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Casa Kirvan ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.