

**Kirks Boliginvest ApS**  
**Årsrapport for**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**  
**CVR-nr. 38236555**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. december 2022

Susanne B. S. Kirk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 3  |
| Ledelsespåtegning        | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 10 |
| Balance                  | 11 |
| Egenkapitalopgørelse     | 13 |
| Noter                    | 14 |

## Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Kirks Boliginvest ApS<br>Syrenvej 3<br>9370 Hals |
| CVR-nr.             | 38236555   |
| Stiftelsesdato      | 30. november 2016                                |
| Hjemsted            | Aalborg  |
| Regnskabsår         | 1. juli 2021 - 30. juni 2022                     |
| <b>Direktion</b>    | Susanne B. S. Kirk<br>Brian Badstue Kirk         |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Kirks Boliginvest 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hou, den 29. december 2022

### Direktion

Susanne B. S. Kirk  
Direktør

Brian Badstue Kirk  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel og investering af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. -390.649, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 4.785.485, og en egenkapital på kr. 342.252.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Kirks Boliginvest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Anden gæld

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

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2021/22<br>kr.  | 2020/21<br>kr. |
|--|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>309.863</b>  | <b>208.368</b> |
| Personaleomkostninger                        | 1    | -18.655         | -24.361        |
| Andre driftsomkostninger                     |      | 0               | -97.603        |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | -705.626        | 346.692        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-414.418</b> | <b>433.096</b> |
| Finansielle omkostninger                     |      | -58.767         | -72.969        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>-473.185</b> | <b>360.127</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | 82.536          | -79.640        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-390.649</b> | <b>280.487</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                 |                |
| Overført resultat                            |      | -390.649        | 280.487        |
|  |      | <b>-390.649</b> | <b>280.487</b> |

## Balance 30. juni 2022

|                                 | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme           | 2    | 4.594.375        | 5.300.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>4.594.375</b> | <b>5.300.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>4.594.375</b> | <b>5.300.000</b> |
| Udsudte skatteaktiver           |      | 55.059           | 0                |
| Andre tilgodehavender           |      | 13.867           | 54               |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 11.333           | 10.088           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>80.259</b>    | <b>10.142</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>110.851</b>   | <b>369.833</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>191.110</b>   | <b>379.975</b>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>4.785.485</b> | <b>5.679.975</b> |

## Balance 30. juni 2022

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat   |      | 292.252          | 682.900          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>342.252</b>   | <b>732.900</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 0                | 75.850           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>0</b>         | <b>75.850</b>    |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 3.448.535        | 3.463.674        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>3.448.535</b> | <b>3.463.674</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 14.500           | 14.500           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 297.560          | 285.611          |
| Selskabsskat  |      | 70.372           | 34.026           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 612.266          | 1.073.414        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>994.698</b>   | <b>1.407.551</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>4.443.233</b> | <b>4.871.225</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>4.785.485</b> | <b>5.679.975</b> |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                  | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2021         | 50.000                 | 682.901              | 732.901        |
| Årets resultat                   | 0                      | -390.649             | -390.649       |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022</b> | <b>50.000</b>          | <b>292.252</b>       | <b>342.252</b> |

## Noter

|                                   | 2021/22       | 2020/21       |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |               |               |
| Lønninger                         | 18.655        | 24.361        |
|                                   | <u>18.655</u> | <u>24.361</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u>      | <u>1</u>      |

## 2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,5% og 7,0%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højdefor lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 3.448.535             | 14.500                   | 3.376.035             |
|                            | <u>3.448.535</u>      | <u>14.500</u>            | <u>3.376.035</u>      |

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for BS Kirk Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkredinstitutioner er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 4.594 t.kr., for i alt 3.559 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Susanne Bruun Sekkelund Kirk (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 45c5fcbe-51a0-474a-b400-87ef02cb15e5

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-12-29 18:50:42 UTC



## Brian Badstue Kirk (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-024924582050

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-12-29 18:56:44 UTC



## Susanne Bruun Sekkelund Kirk (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 45c5fcbe-51a0-474a-b400-87ef02cb15e5

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-12-29 18:58:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3EMO3-NKU0-75JUM-4J0X-LGMX6-Y63OZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>