



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KIRK CAPITAL INVEST APS**  
**LYKKEGÅRD 9, 6440 AUGUSTENBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. april 2023

---

Kim Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kirk Capital Invest ApS c/o Kim Christensen, Lykkegård 9 6440 Augustenborg
	CVR-nr.: 39 62 25 13
	Stiftet: 4. juni 2018
	Kommune: Sønderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helle Kirk Christensen Andreas Bollerup Jensen Lennart Nissen Christoffer Kirkegaard
<b>Direktion</b>	Kim Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kirk Capital Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Augustenborg, den 22. april 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kim Christensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Helle Kirk Christensen

\_\_\_\_\_  
Andreas Bollerup Jensen

\_\_\_\_\_  
Lennart Nissen

\_\_\_\_\_  
Christoffer Kirkegaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Kirk Capital Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirk Capital Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 22. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje værdipapirer og udlejningsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>236.483</b>	<b>115.622</b>
Af- og nedskrivninger.....		-304.838	-87.265
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-68.355</b>	<b>28.357</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.695.018	110.464.004
Andre finansielle omkostninger.....		-15.911.343	-561
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-12.284.680</b>	<b>110.491.800</b>
Skat af årets resultat.....	2	2.615.649	-690.844
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-9.669.031</b>	<b>109.800.956</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	20.000.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	188.333
Overført resultat.....		-9.669.031	89.612.623
<b>I ALT</b> .....		<b>-9.669.031</b>	<b>109.800.956</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		15.416.078	13.455.665
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>15.416.078</b>	<b>13.455.665</b>
Andre værdipapirer.....		184.647	153.710
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>184.647</b>	<b>153.710</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.600.725</b>	<b>13.609.375</b>
Udsudte skatteaktiver.....		2.703.454	0
Andre tilgodehavender.....		105.048	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		674.492	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.482.994</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		59.946.458	96.400.687
<b>Værdipapirer.....</b>	<b>5</b>	<b>59.946.458</b>	<b>96.400.687</b>
Likvide beholdninger.....		1.076.481	460.308
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>64.505.933</b>	<b>96.860.995</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>80.106.658</b>	<b>110.470.370</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		79.936.190	89.605.219
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	20.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>79.986.190</b>	<b>109.655.219</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	23.807
Selskabsskat.....		0	690.844
Anden gæld.....		105.468	100.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>120.468</b>	<b>815.151</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>120.468</b>	<b>815.151</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>80.106.658</b>	<b>110.470.370</b>
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	89.605.221	20.000.000	109.655.221
Forslag til resultatdisponering.....		-9.669.031		-9.669.031
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte.....			-20.000.000	-20.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>79.936.190</b>	<b>0</b>	<b>79.986.190</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	87.805	690.844	
Regulering af udskudt skat.....	-2.703.454	0	
	<b>-2.615.649</b>	<b>690.844</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		13.542.930	
Tilgang.....		2.265.250	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>15.808.180</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		87.265	
Årets afskrivninger .....		304.837	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>392.102</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>15.416.078</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre værdi- papirer	
Kostpris 1. januar 2022.....		153.710	
Tilgang.....		30.937	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>184.647</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>184.647</b>	
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			<b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Aktier	Investerings- foreninger	
Dagsværdi 31. december 2022.....	23.640.552	36.305.906	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-394.693	-8.146.747	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har forpligtet sig som kommanditist om yderligere indbetaling af kapitalindskud på 565 tkr. Indbetalinger forfalder løbende i takt med disse bliver opkrævet af K/S'et.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kirk Christensen Capital Invest Aps, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for ejerforeninger er der deponeret ejerpantebreve og anden hæftelse for samlet 60 tkr. i 4 af ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.636 tkr.

Selskabet har derudover tinglyst afgiftspantebreve på 5.034 tkr. i tre af selskabets ejendomme. Pantebrevene er ikke stillet til sikkerhed for nogen gæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kirk Capital Invest ApS for 2022 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Direkte omkostninger

Ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejendomsomkostninger indregnes i bruttofortjenesten

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er noterede.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.