

# **Kirk Boliginvest ApS**

**Marievej 4 D  
9000 Aalborg**

**CVR nr. 38753150**

**Årsrapport  
1. jul. 2023 - 30. jun. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
27. dec. 2024

---

Susanne Kirk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

3

### Påtegninger

Ledespåtegning

4

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

5

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

9

Balance 30. jun. 2024

10

Noter

12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kirk Boliginvest ApS

Marievej 4 D

9000 Aalborg

CVR-nr: 38753150

Stiftelsesdato: 28. jun. 2017

Direktion: Susanne Bruun Sekkelund Kirk

Brian Badstue Kirk

Regnskabsår: 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024



## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at virke som udlejningsvirksomhed med boligejendomme.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 32.789, og virksomhedens balance pr. 30. jun. 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.758.313.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Egenkapital**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>430.415</b>	<b>454.499</b>
Personaleomkostninger	1	-34.152	-33.400
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>396.263</b>	<b>421.099</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-400.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>396.263</b>	<b>21.099</b>
Andre finansielle indtægter		1.270	0
Øvrige finansielle omkostninger		-355.309	-228.696
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.224</b>	<b>-207.597</b>
Skat af årets resultat		-9.435	45.587
<b>Årets resultat</b>		<b>32.789</b>	<b>-162.010</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	350.000
Overført resultat		32.789	-512.010
<b>Årets resultat</b>		<b>32.789</b>	<b>-162.010</b>

## Balance 30. jun. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	9.460.000	9.460.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.460.000</b>	<b>9.460.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.460.000</b>	<b>9.460.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.039	0
Andre tilgodehavender		37.989	43.436
Periodeafgrænsningsposter		7.875	7.633
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.903</b>	<b>51.069</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.540</b>	<b>43.337</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>120.443</b>	<b>94.406</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.580.443</b>	<b>9.554.406</b>

## Balance 30. jun. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.708.313	1.675.526
<b>Egenkapital</b>		<b>1.758.313</b>	<b>1.725.526</b>
Hensættelse til udskudt skat		93.153	87.502
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>93.153</b>	<b>87.502</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		7.382.609	7.411.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>7.382.609</b>	<b>7.411.560</b>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		41.600	54.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.975	0
Kortfristet skyldig skat		40.546	36.762
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		243.247	238.756
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>346.368</b>	<b>329.818</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.728.977</b>	<b>7.741.378</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.580.443</b>	<b>9.554.406</b>

## Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	28.785	32.837
Andre omkostninger til social sikring	99	51
Andre personaleomkostninger	5.268	512
<b>I alt</b>	<b>34.152</b>	<b>33.400</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1

## 2. Investeringsejendomme

	2024
	kr.
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	9.036.578
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	0

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 3,75 og 6,75 %, 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.

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	7.411.560	7.382.609	7.174.609
<b>I alt</b>	<b>7.411.560</b>	<b>7.382.609</b>	<b>7.174.609</b>

## 4. Oplysning om 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 administrationselskab i sambeskatningen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredinstitutioner er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 9.460 t.kr., for i alt 7.870 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Susanne Bruun Sekkelund Kirk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Bruun Sekkelund Kirk

Direktør

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 27-12-2024 kl.: 15:34:15

Underskrevet med MitID



## Brian Badstue Kirk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Badstue Kirk

Direktør

Direktør

ID: a9405924-06a2-4580-bb68-55bc6d5c254d

Tidspunkt for underskrift: 27-12-2024 kl.: 15:28:34

Underskrevet med MitID



## Susanne Kirk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Bruun Sekkelund Kirk

Dirigent

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 27-12-2024 kl.: 15:36:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 99cacaHkzU252256239

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).