
Kirkhoff Ejendomme ApS

CVR-nr.: 42385425

Gartnervænget 8
4800 Nykøbing F

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/04/2024

Christian Bøgelund Kirkhoff
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Kirkhoff Ejendomme ApS
Gartnervænget 8
4800 Nykøbing F
e-mailadresse: 2propertydeals@gmail.com
CVR-nr.: 42385425
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Kirkhoff Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nykøbing F, den 28/04/2024

Direktion

Christian Bøgelund Kirkhoff

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Kirkhoff Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kirkhoff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Stege, den 28/04/2024

KIRKHOFF, STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 30351002
Kirsten Kirkhoff, mne9390
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab samt at drive virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i årets løb.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter drift af ejendom samt honorar til rådgivere mm.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning og koncerngoodwill.

Koncernbadwill indtægtsføres i det år, hvor moderselskabet erhverver dattervirksomheden.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af selskabets danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor koncernforholdet opstår og udgår på det tidspunkt, hvor koncernforholdet ophører.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der 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

Grund og bygning måles til dagværdi efter årsregnskabslovens § 38.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af udloddet udbytte.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-16.499	-37.621
Resultat af ordinær primær drift		-16.499	-37.621
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		66.451	91.017
Øvrige finansielle omkostninger	1	-70.370	-44.794
Ordinært resultat før skat		-20.418	8.602
Skat af årets resultat	2	17.986	18.131
Årets resultat		-2.432	26.733
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		66.451	-116.082
Overført resultat		-68.883	-257.185
I alt		-2.432	26.733

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.234.617	1.234.617
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.234.617	1.234.617
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		107.689	41.238
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	107.689	41.238
Anlægsaktiver i alt		1.342.306	1.275.855
Udbytte hos tilknyttede virksomheder		0	530.000
Tilgodehavende skat		27.892	0
Tilgodehavender i alt		27.892	530.000
Likvide beholdninger		0	6.115
Omsætningsaktiver i alt		27.892	536.115
AKTIVER I ALT		1.370.198	1.811.970

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		67.689	1.238
Overført resultat		-22.873	46.010
Forslag til udbytte		0	400.000
Egenkapital i alt		84.816	487.248
Gæld til realkreditinstitutter		1.069.690	1.100.813
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.069.690	1.100.813
Gæld til realkreditinstitutter		31.399	30.903
Gæld til banker		7.083	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		125.054	142.602
Skyldig selskabsskat		9.906	44.154
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		215.692	223.909
Gældsforpligtelser i alt		1.285.382	1.324.722
PASSIVER I ALT		1.370.198	1.811.970

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	1.238	46.010	400.000	487.248
Betalt udbytte				-400.000	-400.000
Årets resultat		66.451	-68.883		-2.432
Egenkapital, ultimo	40.000	67.689	-22.873	0	84.816

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteudgifter bank	89	89
Prioritetsrenter	35.460	36.620
Renteudgift tilknyttet virksomhed	12.449	5.448
Garantiprovision	19.380	2.637
Andre renteudgifter	2.992	0
	70.370	44.794

2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	17.986	18.131
	17.986	18.131

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2023	1.234.617
Tilgang	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.234.617

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	40.000
Kostpris ultimo	40.000
Nettoopskrivninger primo	1.238
Årets reguleringer	66.451
Nettoopskrivninger ultimo	67.689
Regnskabsmæssig værdi ultimo	107.689

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Håndværkerne ApS, Nykøbing F	100%	107.689	67.689

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.101.088	31.399	1.069.689	936.691
	1.101.088	31.399	1.069.689	936.691

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.101 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.235.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0