

Kirkebjerg 1 ApS

c/o Advokaterne KP 26, 1 / ALO
Kronprinsessegade 26
1306 København K

CVR-nr. 37508837

Årsrapport for 2016/17

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-05-2018

Thorbjørn Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22-02-2016 - 30-06-2017 for Kirkebjerg 1 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22-02-2016 - 30-06-2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15-05-2018

Direktion

Thorbjørn Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kirkebjerg 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkebjerg 1 ApS for regnskabsåret 22-02-2016 - 30-06-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22-02-2016 - 30-06-2017 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.

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.

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 for 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- * 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 den øverste ledelse 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.

Kgs. Lyngby, den 17-05-2018

Aage & Povl Holm I/S

CVR-nr. 14759840

Arne Jakobsen
Statsautoriseret revisor
mne7731

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kirkebjerg 1 ApS c/o Advokaterne KP 26, 1 / ALO Kronprinsessegade 26 1306 København K
CVR-nr.	37508837
Stiftelsesdato	22-02-2016
Hjemsted	København
Regnskabsår	22-02-2016 - 30-06-2017
Direktion	Thorbjørn Nielsen , Direktør
Revisor	Aage & Povl Holm I/S Rustenborgvej 7a 2800 Kongens Lyngby CVR-nr.: 14759840

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage projektudvikling af ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 22-02-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. , og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 7.446.501, og en egenkapital på kr. 50.000.

Selskabet har en betinget aftale om erhvervelse af et selskab med en ejendom i Brøndby kommune, som er under udvikling til boliger. Udviklingen følger de oprindelige planer og budgetter. Selskabet opfylder betingelserne i overdragelsesaftalen, og selve overdragelsen er således en formalitet, der opfyldes i overensstemmelse med den indgåede aftale

Selskabet har den 23. december 2017 aflagt årsrapport, som udviser en aktivmasse på DKK 240.388.862 og en egenkapital på DKK 56.226.344.

Aktivmassen er opgjort i overensstemmelse med en ekstern værdiansættelse af den betingede købsaftale og egenkapitalen er opgjort efter en konservativ opgørelse af de omkostninger, der knytter til udviklingen af ejendomsprojektet i forhold til værdiansættelsen.

Efter ledelsens opfattelse giver det i december måned aflagte årsregnskab et retvisende billede af selskabets aktiver, gæld, forpligtelser og egenkapital, målt til dagsværdi.

Selskabet er af Erhvervsstyrelsen blevet pålagt revision af selskabets årsregnskab, idet man efter Erhvervsstyrelsens opfattelse er revisionspligtig. Af samme grund er selskabet under tvangsopløsning, som afværges ved aflæggelse af nærværende reviderede årsregnskab.

Med henvisning til årsregnskabslovens eksplicite regler har selskabet valgt at optage værdiansættelsen af den betingede købsaftale til **kostpris** fremfor til dagsværdi, der således indebærer en betydeligt anderledes værdiansættelse og egenkapital efter dette regnskabsprincip

Det er ledelsens forventning, at der sker en realisation af projektet i 2018, således at en egenkapital i størrelsesordenen kr. 56 mill. realiseres.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år og fremover ikke skal revideres.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kirkebjerg 1 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2016/17 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

Anvendt regnskabspraksis

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger.

Beløb der svarer til det i året aktiverede hensættes ligeledes på "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger opgøres til de direkte medgåede omkostninger samt en andel af de omkostninger, der indirekte kan henføres til de enkelte udviklingsprojekter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		0
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>
Driftsresultat		0
Resultat før skat		0
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>
Årets resultat		0

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.
Aktiver		
Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver		2.330.906
Udviklingsprojekter under udførelse	3	<u>0</u>
Immaterielle anlægsaktiver		<u>2.330.906</u>
Deposita		<u>5.000.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>7.330.906</u>
Andre tilgodehavender		<u>115.595</u>
Tilgodehavender		<u>115.595</u>
Omsætningsaktiver		<u>115.595</u>
Aktiver		<u>7.446.501</u>

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	4	50.000
Egenkapital		50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.396.501
Kortfristede gældsforpligtelser		7.396.501
Gældsforpligtelser		7.396.501
Passiver		7.446.501
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	7	

Noter

2016/17

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

Selskabet har i regnskabsårets løb i gennemsnit beskæftiget 0 personer

2. Skat af årets resultat

Selskabets resultat udløser ikke selskabsskat.

3. Udviklingsprojekter under udførelse

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

2.330.906

Kostpris ultimo

2.330.906

Regnskabsmæssig værdi ultimo

2.330.906

4. Virksomhedskapital

Årets tilgang

50.000

Saldo ultimo

50.000

5. 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 Goldholdt Capital ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

7. Forpligtelser i henhold til kontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Det indbetalte depositum kr. 5.000.000 udgør depositum på køb af et endnu ikke stiftet selskab. Opfyldes sælgers og købers forpligtelser vil købet udløse en restbetaling på kr. 115.000.000 - 150.000.000. Finansieringen her af er sikret via ultimativt moderselskab.

8. Særlige poster

Selskabet har modtaget afståelseserklæring fra det ultimative moderselskab Cariseda Investments Ltd, der stipulerer at moderselskabet afskriver sit tilgodehavende kr. 7.396.501, hos selskabet i tilfælde af at projektet ikke gennemføres.
