

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET  
KIRKELØKKEN**Paludan-Müllers Vej 8  
6100 Haderslev

CVR-nr. 27 77 11 81

**Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december  
2017**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. marts 2018

---

Henrik Nissen  
DirigentAabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
1. januar - 31. december 2017	
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET KIRKELØKKEN.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 2. februar 2018

Direktion



Henrik Nissen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSANPARTSSELSKABET KIRKELØKKEN*

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET KIRKELØKKEN for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

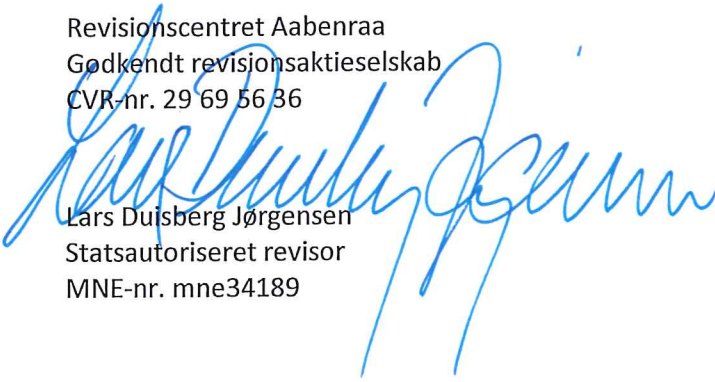
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 2. februar 2018

Revisionscentret Aabenraa  
 Godkendt revisionsaktieselskab  
 CVR-nr. 29 69 56 36

  
 Lars Duisberg Jørgensen  
 Statsautoriseret revisor  
 MNE-nr. mne34189

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSANPARTSELKABET KIRKELØKKEN  
Paludan-Müllers Vej 8  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 27 77 11 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted:

**Direktion** Henrik Nissen

**Revisor** Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er boligudlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 22.340, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 614.824.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET KIRKELØKKEN for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til lejekontakterne. Der foretages normal periodisering af huslejeindtægterne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres posterings direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme 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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,23 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>503.998</b>	<b>477.873</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-95.300</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>408.698</b>	<b>477.873</b>
Finansielle indtægter		0	400
Finansielle omkostninger	2	<u>-389.493</u>	<u>-325.684</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.205</b>	<b>152.589</b>
Skat af årets resultat		<u>3.135</u>	<u>-25.344</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>22.340</u></b>	<b><u>127.245</u></b>
Overført resultat		<u>22.340</u>	<u>127.245</u>
		<b><u>22.340</u></b>	<b><u>127.245</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.800.000</b></u>	<u><b>7.800.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.800.000</b></u>	<u><b>7.800.000</b></u>
Andre tilgodehavender		5.488	2.934
Udskudt skatteaktiv		<u>3.135</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.623</b></u>	<u><b>2.934</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>456.097</b></u>	<u><b>219.158</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>464.720</b></u>	<u><b>222.092</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.264.720</b></u></u>	<u><u><b>8.022.092</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>488.824</u>	<u>279.812</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>614.824</b></u>	<u><b>592.484</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.275.575</u>	<u>4.806.664</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>4.275.575</b></u>	<u><b>4.806.664</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	70.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.139.329	2.436.500
Selskabsskat		0	25.344
Anden gæld		<u>149.992</u>	<u>146.100</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.374.321</b></u>	<u><b>2.622.944</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>7.649.896</b></u>	<u><b>7.429.608</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>8.264.720</b></u></u>	<u><u><b>8.022.092</b></u></u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	126.000	466.484	592.484
Årets resultat	0	22.340	22.340
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>488.824</u></b>	<b><u>614.824</u></b>

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	60.000	0
Andre personaleomkostninger	<u>35.300</u>	<u>0</u>
	<b><u>95.300</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	180.263	136.500
Andre finansielle omkostninger	<u>209.230</u>	<u>189.184</u>
	<b><u>389.493</u></b>	<b><u>325.684</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>8.573.448</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>8.573.448</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>8.573.448</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		<u>-773.448</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>-773.448</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>7.800.000</u></b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
  - 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
  - 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
  - 4) -administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
  - 6) + refusionsaldi
  - 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionsaldi (6).

#### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages faktiske lejeindtægter for 2017. Der har været og forventes fortsat 100 % udlejning.

#### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje. Dette er dog ikke tilfældet i år.

#### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, ind- og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

#### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

#### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

#### 6) Refusionsaldi

Refusionsaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

#### 7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".



## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015.

En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent). Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet. Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden, der er beskrevet ovenfor.

Fastsættelse af ejendommens afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforshold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 6 % p.a.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.806.664	4.345.575	70.000	3.985.576
	<b>4.806.664</b>	<b>4.345.575</b>	<b>70.000</b>	<b>3.985.576</b>

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HN Holding Haderslev ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.370, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 7.800.

Selskabet har udstedt ejerantebreve for i alt tkr. 2.600 i ovenstående grunde og bygninger.