


Ejendomsanpartsselskabet Kirkeløkken

Paludan-Müllers Vej 8
6100 Haderslev

CVR-nr. 27 77 11 81

Årsrapport for perioden
1. november 2015 til 31. december 2016
(12. regnskabsår)Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. juni 2017Henrik Nissen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. november 2015 - 31. december 2016	
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. december 2016.

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 20. juni 2017

Direktion



Henrik Nissen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Kirkeløkken

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Kirkeløkken for regnskabsåret 1. november 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

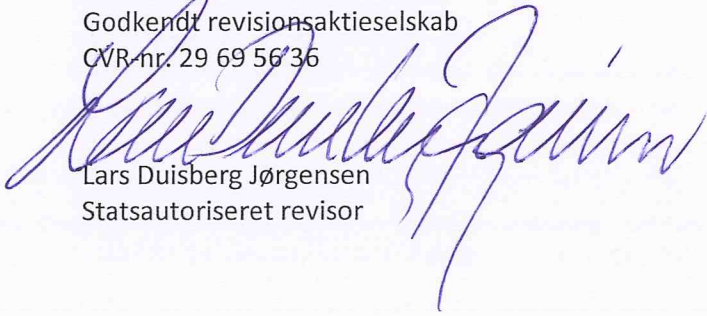
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 20. juni 2017

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


Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Kirkeløkken Paludan-Müllers Vej 8 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 27 77 11 81
	Regnskabsperiode: 1. november - 31. december
	Hjemsted: Haderslev
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 2015/16 udviser et overskud på kr. 127.245, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 592.484.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Kirkeløkken for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i indeværende regnskabsår implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ingen ændringer, hvorved selskabets regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Gæld til realkreditinstitut var sidste år opgjort til en forkert værdi. Fejlen er rettet på egenkapitalen som fundamental fejl primo. Sammenligningstillene er tilpasset hertil.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og 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.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 posteringer 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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.

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Resultatopgørelse
1. november 2015 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		477.873	401.232
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-773.448</u>
Resultat før finansielle poster		477.873	-372.216
Finansielle indtægter		400	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-325.684</u>	<u>-421.304</u>
Resultat før skat		152.589	-793.520
Skat af årets resultat	2	<u>-25.344</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>127.245</u>	<u>-793.520</u>
Overført resultat		<u>127.245</u>	<u>-793.520</u>
		<u>127.245</u>	<u>-793.520</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	7.800.000	7.800.000
Grunde og bygninger	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.934</u>	<u>7.605</u>
Tilgodehavender		<u>2.934</u>	<u>7.605</u>
Likvide beholdninger		<u>219.158</u>	<u>18.647</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>222.092</u>	<u>26.252</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.022.092</u></u>	<u><u>7.826.252</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		279.812	339.239
Egenkapital	4	<u>592.484</u>	<u>465.239</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.806.664	4.806.664
Andre kreditinstitutter		0	2.189.757
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.806.664</u>	<u>6.996.421</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	109.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	52.205
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.436.500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	59.088
Selskabsskat		25.344	0
Anden gæld		146.100	144.299
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.622.944</u>	<u>364.592</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.429.608</u>	<u>7.361.013</u>
Passiver i alt		<u>8.022.092</u>	<u>7.826.252</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	136.500	0	
Andre finansielle omkostninger	189.184	421.304	
	<u>325.684</u>	<u>421.304</u>	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	25.344	0	
	<u>25.344</u>	<u>0</u>	
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme	
		<u>8.573.448</u>	
Kostpris 1. november 2015		<u>8.573.448</u>	
Kostpris 31. december 2016		<u>8.573.448</u>	
		<u>-773.448</u>	
Værdireguleringer 1. november 2015		<u>-773.448</u>	
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>-773.448</u>	
		<u>7.800.000</u>	
4 Egenkapital			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2015	126.000	152.567	278.567
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>186.672</u>
Korrigeret egenkapital 1. november 2015	126.000	152.567	465.239

Noter

4 Egenkapital (fortsat)

Årets resultat	0	127.245	127.245
Egenkapital 31. december 2016	126.000	279.812	592.484

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. november 2015	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.915.664	4.806.664	0	4.152.905
Andre kreditinstitutter	2.189.757	0	0	0
	7.105.421	4.806.664	0	4.152.905

6 Eventualposter m.v.

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.807, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 7.800.