



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk
CVR nr. 29 69 56 36
FSR - danske revisorer

Ejendomsanpartsselskabet Kirkeløkken

**Paludan-Müllers Vej 8
6100 Haderslev**

CVR-nr. 27 77 11 81

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. februar 2022

Henrik Nissen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
1. januar - 31. december 2021	
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 22. februar 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 Etiske 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 22. februar 2022

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

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne43433

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Kinkeløkken
Paludan-Müllers Vej 8
6100 Haderslev

CVR-nr.: 27 77 11 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 43.360, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.899.078.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Kirkeløkken for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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 investerings ejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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 6,0 %, hvilket skal ses i forhold til et almindeligt markedsafkast for tilsvarende ejendomme.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsanpartsselskabet Kinkeløkken hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 nettoprovenuet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		457.985	441.427
Personaleomkostninger	1	-63.000	-61.933
Resultat før finansielle poster		394.985	379.494
Finansielle omkostninger	2	-349.095	-387.701
Resultat før skat		45.890	-8.207
Skat af årets resultat		-2.530	9.350
Årets resultat		43.360	1.143
Overført resultat		43.360	1.143
		43.360	1.143

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		7.800.000	7.800.000
Materielle anlægsaktiver		7.800.000	7.800.000
Anlægsaktiver i alt		7.800.000	7.800.000
Andre tilgodehavender		26.767	9.405
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	9.350
Tilgodehavender		26.767	18.755
Likvide beholdninger		103.715	86.788
Omsætningsaktiver i alt		130.482	105.543
Aktiver i alt		7.930.482	7.905.543

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		5.773.078	509.763
Egenkapital		5.899.078	635.763
Gæld til realkreditinstitutter		1.786.955	1.857.296
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.786.955	1.857.296
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	70.661	70.661
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.141.997
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.530	0
Anden gæld		156.258	176.901
Kortfristede gældsforpligtelser		244.449	5.412.484
Gældsforpligtelser i alt		2.031.404	7.269.780
Passiver i alt		7.930.482	7.905.543

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	126.000	509.763	635.763
Årets resultat	0	43.360	43.360
Tilskud fra koncern	0	5.219.955	5.219.955
Egenkapital 31. december 2021	126.000	5.773.078	5.899.078

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	63.000	61.933
	63.000	61.933
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	287.308	262.473
Andre finansielle omkostninger	61.787	125.228
	349.095	387.701

3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.927.957	1.857.616	70.661	1.494.308
	1.927.957	1.857.616	70.661	1.494.308

4 Eventualforpligtelser

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.866, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 7.800.

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

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.

Henrik Nissen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-875281120417

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2022 kl.: 10:21:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

Claus Møller Hansen

Som Revisor

RID: 1237983394032

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2022 kl.: 11:09:59

Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Nissen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-875281120417

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2022 kl.: 11:23:07

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 425c3fxqWgm247106796

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.