

# Ejendomsselskabet Kirkevænget 5 ApS

Kirkevænget 1 Ketting, 6440 Augustenborg

CVR-nr. 36 54 41 98

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Dirigent:



.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkevænget 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

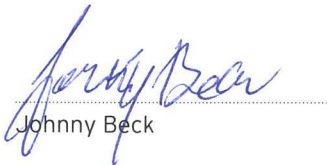
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Augustenborg, den 31. maj 2018  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johnny Beck', written over a horizontal dotted line.

Johnny Beck

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kirkevænget 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirkevænget 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 31. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Thorbjørn Bruhn  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne23305



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Kirkevænget 5 ApS
Adresse, postnr., by	Kirkevænget 1 Ketting, 6440 Augustenborg
CVR-nr.	36 54 41 98
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Johnny Beck
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i 2015 overtaget ejendommen Kirkevænget 5, Ketting fra moderselskabet Beck Byg Holding ApS.

Der verserer en sag med Kulturstyrelsen vedrørende ejendommen, der er startet i 2014. Sagen vedrører påbud om at bringe den fredede ejendom i forsvarlig stand. Sagen bestrides af selskabet, der har anmodet Kulturstyrelsen om at overtage ejendommen.

Selskabet har ikke modtaget krav fra Kulturstyrelsen vedrørende renoveringen, der skønnes at udgøre 1,2 mio. kr, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Der henvises til note 2 for yderligere omtale heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 18.470 kr. mod et underskud på 14.873 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 7.901 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttotab	-22.501	-18.481
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	-587
	Finansielle omkostninger	-1.178	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-23.679</b>	<b>-19.068</b>
4	Skat af årets resultat	5.209	4.195
	<b>Årets resultat</b>	<b>-18.470</b>	<b>-14.873</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-18.470	-14.873
		-18.470	-14.873

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	50.000	50.000
		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5.209	4.195
	Andre tilgodehavender	1.782	0
		<u>6.991</u>	<u>4.195</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.991</u>	<u>4.195</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>56.991</u></u>	<u><u>54.195</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overkurs ved emission	8.505	8.505
	Overført resultat	-50.604	-32.134
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>7.901</u>	<u>26.371</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	200	200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	32.640	19.499
	Anden gæld	16.250	8.125
		<u>49.090</u>	<u>27.824</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>49.090</u>	<u>27.824</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>56.991</u></u>	<u><u>54.195</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	8.505	-32.134	26.371
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-18.470</u>	<u>-18.470</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<u>50.000</u>	<u>8.505</u>	<u>-50.604</u>	<u>7.901</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirkevænget 5 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktiverets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m. v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og den danske tilknyttede virksomhed er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

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

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet har i 2015 overtaget ejendommen Kirkevænget 5, Ketting fra moderselskabet Beck Byg Holding ApS.

Der verserer en sag med Kulturstyrelsen vedrørende ejendommen, der er startet i 2014. Sagen vedrører påbud om at bringe den fredede ejendom i forsvarlig stand. Sagen bestrides af selskabet, der har anmodet Kulturstyrelsen om at overtage ejendommen.

Selskabet har ikke modtaget krav fra Kulturstyrelsen vedrørende renoveringen, der skønnes at udgøre 1,2 mio.kr., og fuldt gennemført ca. 3,5 mio.kr., hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017	2016
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-5.209	-4.195
	<u>-5.209</u>	<u>-4.195</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	<u>50.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>50.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>50.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Beck Byg Holding ApS, som administrationselskab og hæfter solidarisk med det øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter, royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen.

Som omtalt i note 2 verserer en sag med Kulturstyrelsen vedrørende ejendommen, der er startet i 2014. Sagen vedrører påbud om at bringe den fredede ejendom i forsvarlig stand. Omkostninger hertil skønnes at udgøre ca. 1,2 mio. kr. og fuldt gennemført ca. 3,5 mio. kr. Dette vurderes ikke at ville medføre ejendommen en merværdi i dette niveau.

Sagen bestrides af selskabet, der har anmodet Kulturstyrelsen om at overtage ejendommen.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2017.

#### 8 Nærtstående parter

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Beck Byg Holding ApS	Kirkevænget 1 Ketting, 6440 Augustenborg