

**Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro**  
Bryggen 1, 1. th., 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 20 24 86 37**

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2019

---

Arne Nørgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2019 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 27. marts 2019

### **Direktion**

Arne Nørgaard

### **Bestyrelse**

Søren Nørgaard

Arne Nørgaard

Niels Fogh Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ringkøbing, den 27. marts 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne23420

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro Bryggen 1, 1. th. 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 20 24 86 37
	Stiftet: 1. juli 1997
	Hjemsted: Ringkøbing
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 21. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Søren Nørgaard Arne Nørgaard Niels Fogh Nielsen
<b>Direktion</b>	Arne Nørgaard
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkjøbing Landbobank A/S, Torvet 1, 6950 Ringkøbing

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået af investering i og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør -20.190 kr. mod 1.513.271 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, henset til at selskabets investeringsejendom blev solgt i 2017 og selskabets egenkapital hovedsageligt har været placeret kontant.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i 2019.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration m.v.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealiseringsværdi.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-17.468</b>	<b>250.873</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.719.128
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.622	-44.222
<b>Resultat før skat</b>	<b>-19.090</b>	<b>1.925.779</b>
2 Skat af årets resultat	-1.100	-412.508
<b>Årets resultat</b>	<b>-20.190</b>	<b>1.513.271</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overføres til overført resultat	0	913.271
Disponeret fra overført resultat	-620.190	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-20.190</b>	<b>1.513.271</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.250.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.250.000	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.250.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	130.296	0
Andre tilgodehavender	21	161.027
Tilgodehavender i alt	130.317	161.027
Likvide beholdninger	3.239.001	6.859.242
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.369.318</b>	<b>7.020.269</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.619.318</b>	<b>7.020.269</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	510.000	510.000
6	Overført resultat	4.388.248	5.008.438
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.498.248</u></b>	<b><u>6.118.438</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	88.196	495.371
	Selskabsskat	0	264.998
	Anden gæld	32.874	141.462
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>121.070</u>	<u>901.831</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>121.070</u></b>	<b><u>901.831</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.619.318</u></b>	<b><u>7.020.269</u></b>

## 8 Eventualposter

## Noter

	2018	2017
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.622	44.222
	<b>1.622</b>	<b>44.222</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	426.998
Årets regulering af udskudt skat	0	-14.490
Regulering af tidligere års skat	1.100	0
	<b>1.100</b>	<b>412.508</b>
	31/12 2018	31/12 2017
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	0	5.455.489
Afgang i årets løb	0	-5.455.489
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsejendomme er solgt i forrige regnskabsår.		
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	2.250.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.250.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger 1. januar	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.250.000</b>	<b>0</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>
	<b><u>510.000</u></b>	<b><u>510.000</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af 3 aktier a 170.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	5.008.438	4.095.167
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-620.190</u>	<u>913.271</u>
	<b><u>4.388.248</u></b>	<b><u>5.008.438</u></b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ej aktiveret udskudt skat udgør 13 t.kr.		