

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

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

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2023.

---

Arne Nørgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 25. april 2023

### Direktion

Arne Nørgaard

### Bestyrelse

Søren Nørgaard  
formand

Arne Nørgaard

Niels Fogh Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Helgolandsgade, Holstebro for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Ringkøbing, den 25. april 2023

### **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 25. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Søren Nørgaard, formand Arne Nørgaard Niels Fogh Nielsen
<b>Direktion</b>	Arne Nørgaard
<b>Revisor</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 består af investering i og udlejning af ejendomme.

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

Årets resultat efter skat udgør 485.198 kr. mod 56.680 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i 2023.

## 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, 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. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>625.896</b>	<b>138.442</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.245	-13.683
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	296.122	40.000
Andre finansielle indtægter	139	45
1 Øvrige finansielle omkostninger	-113.346	-39.542
<b>Resultat før skat</b>	<b>725.566</b>	<b>125.262</b>
2 Skat af årets resultat	-240.368	-68.582
<b>Årets resultat</b>	<b>485.198</b>	<b>56.680</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	485.198	56.680
<b>Disponeret i alt</b>	<b>485.198</b>	<b>56.680</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>9.306.334</u>	<u>8.918.467</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.306.334</u>	<u>8.918.467</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.250.000</u>	<u>3.250.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.556.334</u></b>	<b><u>12.168.467</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	26.679	73.718
	Andre tilgodehavender	<u>120.839</u>	<u>59.016</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>147.518</u>	<u>132.734</u>
	Likvide beholdninger	<u>773</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>148.291</u></b>	<b><u>132.734</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.704.625</u></b>	<b><u>12.301.201</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	4.264.737	3.779.539
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.774.737</b>	<b>4.289.539</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	194.900	93.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>194.900</b>	<b>93.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	1.094.873	601.399
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	279	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.397.477	7.154.985
	Anden gæld	174.542	94.369
	Periodeafgrænsningsposter	67.817	67.909
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.734.988	7.918.662
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.734.988</b>	<b>7.918.662</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.704.625</b>	<b>12.301.201</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	510.000	3.722.859	4.232.859
Årets overførte overskud eller underskud	0	56.680	56.680
Egenkapital 1. januar 2022	510.000	3.779.539	4.289.539
Årets overførte overskud eller underskud	0	485.198	485.198
	<b>510.000</b>	<b>4.264.737</b>	<b>4.774.737</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	113.346	39.542
	<b><u>113.346</u></b>	<b><u>39.542</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	138.468	5.082
Årets regulering af udskudt skat	101.900	63.500
	<b><u>240.368</u></b>	<b><u>68.582</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	8.932.150	8.932.150
Tilgang i årets løb	1.463.907	0
Afgang i årets løb	-1.007.542	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>9.388.515</u></b>	<b><u>8.932.150</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-13.683	0
Årets afskrivninger	-70.498	-13.683
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	2.000	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-82.181</u></b>	<b><u>-13.683</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>9.306.334</u></b>	<b><u>8.918.467</u></b>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	3.250.000	3.250.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>3.250.000</u></b>	<b><u>3.250.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.250.000</u></b>	<b><u>3.250.000</u></b>

## Noter

---

### 5. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 3 aktier a 170.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.895 t.kr.