

**Ejendomsselskabet
Himmerlandsgade A/S**
Gyvelgårdvej 5
9600 Aars
CVR-nr. 29512434

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2017

Dirigent

Navn: Knud Vældgaard Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Himmerlandsgade A/S
Gyvelgårdvej 5
9600 Aars

CVR-nr.: 29512434

Hjemsted: Vesthimmerland

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Kenneth Vældgaard Kristensen, formand
Per Vældgaard Kristensen
Knud Vældgaard Kristensen

Direktion

Knud Vældgaard Kristensen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Løgstørvej 14
Postboks 46
9600 Aars

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Himmerlandsgade A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 09.06.2017

Direktion

Knud Vældgaard Kristensen
administrerende direktør

Bestyrelse

Kenneth Vældgaard
Kristensen
formand

Per Vældgaard Kristensen

Knud Vældgaard Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Himmerlandsgade A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Himmerlandsgade A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Uden at tage forbehold skal vi henlede opmærksomheden på, at der konstateret usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden betragtning end selskabets ledelse og henviser således til beskrivelsen i henholdsvis ledelsesberetningen og årsrapportens note 1.

Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabets ledelse ikke har overholdt sin pligt til at udarbejde en forretningsorden i relation til selskabslovens § 147.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aars, den 09.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nørskov
statsautoriseret revisor

Chris Bay Bindslev
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af privat- såvel som erhvervslejemål samt dertil hørende udvikling af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 182 t.kr. Resultatet er påvirket negativt af afholdte omkostninger til projektering og udvikling af fremtidigt projekt, og betragtes således af selskabets ledelse som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Denne er tidligere blevet opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommen er imidlertid blevet en del af et omfattende udviklingsprojekt, og der er som følge heraf ikke sket genudlejning i det omfang, der er modtaget opsigelser på lejemål. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel vil således ikke længere give et retvisende billede af ejendommens værdi. Dagsværdien af ejendommen er derimod afhængig af det antal m² der må bygges på parcellen. Dette antal er ikke endeligt fastlagt, da det er afhængigt af en række faktorer såsom projektets videre udvikling og kommunal behandling mv. Selskabets ledelse forventer at ejendommens værdi i det endelige projekt bliver højere end den indregnede, men på nuværende stade er det ledelsens vurdering at værdien på 4.750 t.kr. er bedste udtryk for ejendommens dagsværdi. Denne vurdering er skønsmæssig og kan påvirkes i op- eller nedadgående retning afhængig af udfaldet af usikkerhedsfaktorerne deri. Dagsværdien er således uændret i forhold til sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(65.497)	307.103
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(50.000)</u>
Driftsresultat		(65.497)	257.103
Andre finansielle indtægter		5.412	5.344
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(172.213)</u>	<u>(173.914)</u>
Resultat før skat		(232.298)	88.533
Skat af årets resultat	3	<u>49.900</u>	<u>41.100</u>
Årets resultat		(182.398)	129.633
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(182.398)</u>	<u>129.633</u>
		(182.398)	129.633

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		4.750.000	4.750.000
Materielle anlægsaktiver	4	4.750.000	4.750.000
Udskudt skat	5	91.000	41.100
Finansielle anlægsaktiver		91.000	41.100
Anlægsaktiver		4.841.000	4.791.100
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.435	12.322
Andre tilgodehavender		14.267	1.692
Periodeafgrænsningsposter		10.700	10.431
Tilgodehavender		104.402	24.445
Omsætningsaktiver		104.402	24.445
Aktiver		4.945.402	4.815.545

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	6	650.000	650.000
Overført overskud eller underskud		(1.476.322)	(1.293.924)
Egenkapital		(826.322)	(643.924)
Gæld til realkreditinstitutter		3.102.850	3.305.685
Bankgæld		854.961	1.063.179
Deposita		59.500	88.300
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.017.311	4.457.164
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	396.170	376.400
Bankgæld		690.982	398.421
Gæld til tilknyttede virksomheder		612.393	174.409
Anden gæld		54.868	47.875
Periodeafgrænsningsposter		0	5.200
Kortfristede gældsforpligtelser		1.754.413	1.002.305
Gældsforpligtelser		5.771.724	5.459.469
Passiver		4.945.402	4.815.545
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	650.000	(1.293.924)	(643.924)
Årets resultat	0	(182.398)	(182.398)
Egenkapital ultimo	650.000	(1.476.322)	(826.322)

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Denne er tidligere blevet opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommen er imidlertid blevet en del af et omfattende udviklingsprojekt, og der er som følge heraf ikke sket genudlejning i det omfang, der er modtaget opsigelser på lejemål. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel vil således ikke længere give et retvisende billede af ejendommens værdi. Dagsværdien af ejendommen er derimod afhængig af det antal m² der må bygges på parcellen. Dette antal er ikke endeligt fastlagt, da det er afhængigt af en række faktorer såsom projektets videre udvikling og kommunal behandling mv. Selskabets ledelse forventer at ejendommens værdi i det endelige projekt bliver højere end den indregnede, men på nuværende stadi er det ledelsens vurdering at værdien på 4.750 t.kr. er bedste udtryk for ejendommens dagsværdi. Denne vurdering er skønsmæssig og kan påvirkes i op- eller nedadgående retning afhængig af udfaldet af usikkerhedsfaktorerne deri. Dagsværdien er således uændret i forhold til sidste år.

2. Andre finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.674	4.783
Renteomkostninger i øvrigt	162.539	166.631
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.500
	172.213	173.914

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(49.900)	(41.100)
	(49.900)	(41.100)

4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	6.679.897
Kostpris ultimo	6.679.897
Opskrivninger primo	(1.929.897)
Opskrivninger ultimo	(1.929.897)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.750.000

For beskrivelse af den indregnede dagsværdi henvises til note 1.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
5. Udskudt skat		
Gældsforpligtelser	24.000	25.900
Fremførbare skattemæssige underskud	67.000	15.200
	91.000	41.100

	Antal	Pålydende værdi	Nominel værdi
		kr.	kr.
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	650	1000	650.000
	650		650.000

	Forfald inden for 12 måneder	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	2016	2015	2016	kr.
	kr.	kr.	kr.	kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	195.442	191.000	3.102.850	2.179.181
Bankgæld	200.728	185.400	854.961	0
Deposita	0	0	59.500	0
	396.170	376.400	4.017.311	2.179.181

	2016	2015
	kr.	kr.
8. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	1.799.167	2.846.239
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	1.799.167	2.846.239

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Knud V. Kristensen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2 mio. kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 4.750 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet pant i fast ejendom til sikkerhed for moderselskabs bankgæld. Bankgæld i moderselskab udgør 1.799 t.kr. pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af amortisering af kursregulering på prioritetsgæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld samt låneomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er pr. 31.12.2016 baseret på ledelsens skøn i forhold til den fremtidige udvikling af ejendommen. Se endvidere omtalen i årsrapportens note 1.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.