

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Knud V. Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Himmerlandsgade A/S  
Gyvelgårdvej 5  
9600 Aars

CVR-nr.: 29512434

Hjemsted: Vesthimmerland

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Knud Vældgaard Kristensen

Bente Kristensen

Kenneth 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 06.06.2016

### Direktion

Knud Vældgaard Kristensen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen

Bente Kristensen

Kenneth 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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aars, den 06.06.2016

### **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.

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

Årets resultat udgør et overskud på 130 t.kr. Resultatet betragtes af selskabets ledelse som værende tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er negativ med 644 t.kr. Selskabets ledelse forventer at egenkapitalen reetableres over en kortere årrække via selskabets egen drift.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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.

Der er foretaget førtidsimplementering af ændring til årsregnskabsloven, som er vedtaget den 21.05.2015, vedrørende bestemmelser omkring ændring af optagelse af prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld er således ændret til amortiseret kostpris jf. afsnittet i anvendt regnskabspraksis.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje 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 ejendommenes 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. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er pr. 31.12.2015 baseret dagsværdiopgørelse i henhold til en afkastbaseret metode.

### 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.

### 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.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>307.103</b>	<b>406.315</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-50.000	-1.900.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	-95.821
<b>Driftsresultat</b>		<b>257.103</b>	<b>-1.589.506</b>
Andre finansielle indtægter		5.344	0
Andre finansielle omkostninger	1	-173.914	-178.667
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>88.533</b>	<b>-1.768.173</b>
Skat af ordinært resultat	2	41.100	83.600
<b>Årets resultat</b>		<b><u>129.633</u></b>	<b><u>-1.684.573</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		129.633	-1.684.572
		<b><u>129.633</u></b>	<b><u>-1.684.572</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		4.750.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.750.000</b>	<b>4.800.000</b>
Udskudt skat		41.100	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>41.100</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.791.100</b>	<b>4.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.322	31.723
Andre tilgodehavender		1.692	8.651
Periodeafgrænsningsposter		10.431	9.471
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.445</b>	<b>49.845</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.445</b>	<b>49.845</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.815.545</b>	<b>4.849.845</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	650.000	650.000
Overført overskud eller underskud		-1.293.924	-1.423.557
<b>Egenkapital</b>		<b>-643.924</b>	<b>-773.557</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.305.685	3.502.030
Bankgæld		1.063.179	1.248.676
Deposita		88.300	87.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.457.164</b>	<b>4.838.606</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	376.400	375.852
Bankgæld		398.421	290.678
Gæld til tilknyttede virksomheder		174.409	62.626
Anden gæld		47.875	55.641
Periodeafgrænsningsposter		5.200	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.002.305</b>	<b>784.797</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.459.469</b>	<b>5.623.403</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.815.545</b>	<b>4.849.846</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	650.000	-1.423.557	-773.557
Årets resultat	0	129.633	129.633
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>650.000</b>	<b>-1.293.924</b>	<b>-643.924</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.783	2.452
Renteomkostninger i øvrigt	166.631	173.215
Øvrige finansielle omkostninger	2.500	3.000
	<b>173.914</b>	<b>178.667</b>

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	-41.100	-83.600
	<b>-41.100</b>	<b>-83.600</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	6.679.897
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.679.897</b>
Opskrivninger primo	-1.879.897
Årets opskrivninger	-50.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-1.929.897</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.750.000</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,25% pr. 31.12.2015 (7,8% pr. 31.12.2014). En ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil ændre den samlede dagsværdi med 270-310 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gældsforpligtelser	25.900	0
Fremførbare skattemæssige underskud	15.200	0
	<b>41.100</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	650	1.000	650.000
	<b>650</b>		<b>650.000</b>

	<u>Forfald inden for 12 m<sup>å</sup>ne- der 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 m<sup>å</sup>ne- der 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 m<sup>å</sup>ned 2015 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 <sup>å</sup>r kr.</u>
<b>5. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	191.000	190.552	3.305.685	2.446.294
Bankgæld	185.400	185.300	1.063.179	321.579
Deposita	0	0	88.300	0
	<b>376.400</b>	<b>375.852</b>	<b>4.457.164</b>	<b>2.767.873</b>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	2.846.239	6.157.076
<b>Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder:</b>	<b>2.846.239</b>	<b>6.157.076</b>

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

### **7. 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 4.800 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 2.846 t.kr. pr. 31.12.2015.

### **8. Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Knud V. Kristensen Holding ApS, Aars