

EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S

Gyvelgårdvej 5
9600 Aars
CVR-nr. 29512434

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.06.2019

Dirigent

Navn: Knud Vældgaard Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S
Gyvelgårdvej 5
9600 Aars

CVR-nr.: 29512434
Hjemsted: Vesthimmerlands
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen
Kenneth Vældgård Kristensen, formand
Per 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 01.01.2018 - 31.12.2018 for EJENDOMSELSKABET 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 24.06.2019

Direktion

Knud Vældgaard Kristensen
administrerende direktør

Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen

Kenneth Vældgård Kristensen
formand

Per Vældgaard Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 for 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 24.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ove Nørskov
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10812

Claus Bjørnlund
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33216

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 2.552 t.kr. Årets resultatet er påvirket af nedskrivning på ejendommen og betragtes af selskabets ledelse som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Denne er tidligere blevet opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommen var 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. Udviklingsprojektet blev ikke gennemført og ejendommen forsøges afhændet. På nuværende tidspunkt er der indgået forhåndsftale om salg af ejendommen. Det er ledelsens vurdering, at salget vil kunne indbringe 3.200 t.kr. og dagsværdien er derfor nedskrevet med 1.550 t.kr. i regnskabsåret.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(627.090)	(102.145)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(1.550.000)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(2.177.090)	(102.145)
Andre finansielle indtægter		5.551	5.481
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(223.003)</u>	<u>(199.030)</u>
Resultat før skat		(2.394.542)	(295.694)
Skat af årets resultat	4	<u>(157.000)</u>	<u>66.000</u>
Årets resultat		<u>(2.551.542)</u>	<u>(229.694)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.551.542)</u>	<u>(229.694)</u>
		<u>(2.551.542)</u>	<u>(229.694)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		<u>3.200.000</u>	<u>4.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.200.000</u>	<u>4.750.000</u>
Anlægsaktiver		<u>3.200.000</u>	<u>4.750.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.069	31.869
Udskudt skat	6	0	157.000
Andre tilgodehavender		14.267	14.267
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.850</u>	<u>23.425</u>
Tilgodehavender		<u>84.186</u>	<u>226.561</u>
Likvide beholdninger		<u>35.599</u>	<u>1.900</u>
Omsætningsaktiver		<u>119.785</u>	<u>228.461</u>
Aktiver		<u>3.319.785</u>	<u>4.978.461</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	650.000	650.000
Overført overskud eller underskud		<u>(4.257.558)</u>	<u>(1.706.016)</u>
Egenkapital		<u>(3.607.558)</u>	<u>(1.056.016)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.680.918	2.899.434
Deposita		<u>59.500</u>	<u>59.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.740.418</u>	<u>2.958.934</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	212.965	197.934
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.960.285	2.808.180
Anden gæld		<u>13.675</u>	<u>69.429</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.186.925</u>	<u>3.075.543</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.927.343</u>	<u>6.034.477</u>
Passiver		<u>3.319.785</u>	<u>4.978.461</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	650.000	(1.706.016)	(1.056.016)
Årets resultat	0	(2.551.542)	(2.551.542)
Egenkapital ultimo	650.000	(4.257.558)	(3.607.558)

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Denne er tidligere blevet opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommen var 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. Udviklingsprojektet blev ikke gennemført og ejendommen forsøges afhændet. På nuværende tidspunkt er der indgået forhåndsftale om salg af ejendommen. Det er ledelsens vurdering, at salget vil kunne indbringe 3.200 t.kr. og dagsværdien er derfor nedskrevet med 1.550 t.kr. i regnskabsåret.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Virksomheden har ingen ansatte udover bestyrelsen og direktionen.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	138.350	51.930
Renteomkostninger i øvrigt	<u>84.653</u>	<u>147.100</u>
	<u>223.003</u>	<u>199.030</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>157.000</u>	<u>(66.000)</u>
	<u>157.000</u>	<u>(66.000)</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>6.679.897</u>
Kostpris ultimo	<u>6.679.897</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.929.897)
Årets nedskrivninger	<u>(1.550.000)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(3.479.897)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>

	2018 kr.	2017 kr.
6. Udskudt skat		
Gældsforpligtelser	0	23.000
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>134.000</u>
	<u>0</u>	<u>157.000</u>

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	<u>650</u>	1000	<u>650.000</u>
	<u>650</u>		<u>650.000</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	212.965	197.934	2.680.918	1.744.212
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>59.500</u>	<u>0</u>
	<u>212.965</u>	<u>197.934</u>	<u>2.740.418</u>	<u>1.744.212</u>

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
9. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	1.368.108	1.362.983
Andre eventualforpligtelser	0	300.000
Eventualforpligtelser i alt	1.368.108	1.662.983
Kautions- og garantiforpligtelser	1.368.108	1.362.983
Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder	1.368.108	1.362.983

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Knud V. Kristensen Holding som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom 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.

10. 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 3.200 t.kr.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 ejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. 31.12.2018 baseret på ledelsens skøn i forhold til den fremtidige udvikling af ejendommen. Se endvidere omtale i årsrapportens note 1.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.