

EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S

Gyvelgårdvej 5
9600 Aars

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/08/2020

Knud V. Kristensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S
Gyvelgårdvej 5
9600 Aars

CVR-nr: 29512434
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor ON Regnskab & Rådgivning
Mosevangen 8
9640 Farsø
DK Danmark
CVR-nr: 40748083
P-enhed: 1024989417

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 10/08/2020

Direktion

Knud Vældgaard Kristensen

Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen

Per Vældgaard Kristensen

Kenneth Vældgård Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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

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

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.

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.

Hvalpsund, 10/08/2020

Ove Nørskov , mne10812
Statsautoriseret revisor
ON Regnskab & Rådgivning
CVR: 40748083

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 267 t.kr. der af selskabets ledelse betragtes 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 mfattende 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 til et nyt projekt, hvorom der pt. pågår forhandlinger. Det er ledelsens vurdering, at salget netop vil kunne indbringe minimum 3.200 t.kr. svarende til handelsværdien i det tidligere projekt, hvorfor ejendommen måles til denne dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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.

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. 31.12.2019 baseret på ledelsens skøn i forhold til den fremtidige udvikling af ejendommen. Se endvidere omtale i årsrapportens note 6.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 under-skud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved mod-regning 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.

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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-106.066	-627.090
Resultat af ordinær primær drift		-106.066	-627.090
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.550.000
Andre finansielle indtægter		6.092	5.551
Andre finansielle omkostninger		-164.559	-223.003
Ordinært resultat før skat		-264.533	-2.394.542
Skat af årets resultat	1	0	-157.000
Årets resultat		-264.533	-2.551.542
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-264.533	-2.551.542
I alt		-264.533	-2.551.542

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		3.200.000	3.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.200.000	3.200.000
Anlægsaktiver i alt		3.200.000	3.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	59.069
Andre tilgodehavender		7.747	14.267
Periodeafgrænsningsposter		11.134	10.850
Tilgodehavender i alt		18.881	84.186
Likvide beholdninger		0	35.599
Omsætningsaktiver i alt		18.881	119.785
Aktiver i alt		3.218.881	3.319.785

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		650.000	650.000
Overført resultat		-4.522.091	-4.257.558
Egenkapital i alt		-3.872.091	-3.607.558
Gæld til realkreditinstitutter		2.450.119	2.680.918
Deposita		0	59.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.450.119	2.740.418
Gæld til realkreditinstitutter		219.474	212.965
Gæld til banker		45.362	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.361.515	3.960.285
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.502	13.675
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.640.853	4.186.925
Gældsforpligtelser i alt		7.090.972	6.927.343
Passiver i alt		3.218.881	3.319.785

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	0	-157.000
	<u>0</u>	<u>-157.000</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	<u>6.679.897</u>
Kostpris ultimo	<u>6.679.897</u>
Af- og nedskrivning primo	<u>-3.479.897</u>
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-3.479.897</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.669.593	219.474	2.450.119	1.508.873
	<u>2.669.593</u>	<u>219.474</u>	<u>2.450.119</u>	<u>1.508.873</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelse over for tilknyttet virksomhed kr. 1.259.806.

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.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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.

6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

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 til et nyt projekt, hvorom der pt. pågår forhandlinger. Det er ledelsens vurdering, at salget netto vil kunne indbringe minimum 3.200 t.kr. svarende til handelsværdien i det tidligere projekt, hvorfor ejendommen måles til denne dagsværdi.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1