

# Himmerlandsgade 65, Aars ApS

Algade 38, 9000 Aalborg

CVR-nr. 30 35 44 86

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

---

Kristian Højsleth  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 9           |
| Noter   | 10          |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 14          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Himmerlandsgade 65, Aars ApS.

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 2020 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. juni 2021

### Direktion

Kristian Højsleth

### Bestyrelse

Thomas Frisgaard

Michael Rene Jørgensen

Kristian Højsleth

Jesper Bo Thorup Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Himmerlandsgade 65, Aars ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Himmerlandsgade 65, Aars ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Aalborg, den 30. juni 2021

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Himmerlandsgade 65, Aars ApS<br>Algade 38<br>9000 Aalborg                                   |
|                   | CVR-nr.: 30 35 44 86  |
|                   | Stiftet: 6. marts 2007  |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b> | Thomas Frisgaard<br>Michael Rene Jørgensen<br>Kristian Højsleth<br>Jesper Bo Thorup Nielsen |
| <b>Direktion</b>  | Kristian Højsleth   |
| <b>Revision</b>   | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme samt hertil knyttet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 49,8 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede driftsresultat samt et fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,5 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 3.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -4.540 t.kr. mod -8.955 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 13.175 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en vigende indtjening fra udlejning til detail m.v. og har i året været påvirket af tomgang som følge af ombygning af ejendommen samt de samfundsmæssige konsekvenser af Covid-19. Det er ledelsens vurdering at selskabet også fremover vil opleve et pres på lejeindtægten men at de nuværende lejeforhold er tilstrækkelige til at holde ejendommen i drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                              | <u>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>t.kr. |
|--|--------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>2.075.999</b>   | <b>2.286</b>         |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -7.293.199         | -13.000              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>-5.217.200</b>  | <b>-10.714</b>       |
| Andre finansielle indtægter              | 261.474            | 124                  |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -864.966           | -890                 |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>-5.820.692</b>  | <b>-11.480</b>       |
| Skat af årets resultat                   | 1.280.193          | 2.525                |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>-4.540.499</b>  | <b>-8.955</b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                    |                      |
| Disponeret fra overført resultat         | -4.540.499         | -8.955               |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>-4.540.499</b>  | <b>-8.955</b>        |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                              | 2020                     | 2019                 |
|---|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                          |                      |
| 3 Investeringsejendomme                     | 49.800.000               | 45.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>49.800.000</u>        | <u>45.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>49.800.000</u></b> | <b><u>45.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                          |                      |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 589.094                  | 2                    |
| Udsudte skatteaktiver                       | 510.193                  | 0                    |
| Andre tilgodehavender                       | 2.421.233                | 0                    |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>3.520.520</u>         | <u>2</u>             |
| Likvide beholdninger                        | <u>2.262</u>             | <u>0</u>             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>3.522.782</u></b>  | <b><u>2</u></b>      |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>53.322.782</u></b> | <b><u>45.002</u></b> |

## Balance 31. december

| Passiver                                 | 2020              | 2019          |
|--|-------------------|---------------|
| Note                                     | kr.               | t.kr.         |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |               |
| Virksomhedskapital                       | 457.950           | 129           |
| Overført resultat                        | 12.717.313        | 4.837         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>13.175.263</b> | <b>4.966</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |               |
| Hensættelser til udskudt skat            | 0                 | 770           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>0</b>          | <b>770</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |               |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter         | 23.521.920        | 26.403        |
| 5 Gæld til pengeinstitutter              | 6.166.003         | 6.536         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 29.687.923        | 32.939        |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 3.176.098         | 2.723         |
| Gæld til pengeinstitutter                | 5.542.989         | 2.385         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 733.825           | 53            |
| Anden gæld                               | 1.006.684         | 1.166         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 10.459.596        | 6.327         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>40.147.519</b> | <b>39.266</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>53.322.782</b> | <b>45.002</b> |

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter
- 8 Finansielle risici

## Egenkapitaloppgørelse

|   | Virksomhedskapital<br>kr. | Overkurs ved<br>emission<br>kr. | Overført resultat<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019                  | 129.000                   | 0                               | -4.117.659               | -3.988.659        |
| Årets overførte overskud eller<br>underskud | 0                         | 0                               | 8.954.585                | 8.954.585         |
| Egenkapital 1. januar 2020                  | 129.000                   | 0                               | 4.836.926                | 4.965.926         |
| Kontant kapitaludvidelse                    | 328.950                   | 12.420.886                      | 0                        | 12.749.836        |
| Årets overførte overskud eller<br>underskud | 0                         | 0                               | -4.540.499               | -4.540.499        |
| Overført til overført resultat              | 0                         | -12.420.886                     | 12.420.886               | 0                 |
|   | <b>457.950</b>            | <b>0</b>                        | <b>12.717.313</b>        | <b>13.175.263</b> |

Selskabet har vedtaget en kapitalforhøjelse ultimo december 2020, hvorefter selskabskapitalen udgør 464.400 kr. Den resterende del af selskabskapitalen på nominelt kr. 6.450 til kurs 3.875,97 indbetales primo januar 2021

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 49,8 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede driftsresultat samt et fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,5 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### 2. Oplysninger om dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Forpligtelser,<br>der er effektivt<br>sikret (finan-<br>sielt instru-<br>ment måles til<br>dagsværdi)<br>kr. |
|---|-----------------------------------|--|
| Dagsværdi 31. december 2020                                 | 49.800.000                        | 745.281  |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -7.293.199                        | 159.929  |

## Noter

|   | 31/12 2020<br>kr.  | 31/12 2019<br>t.kr. |
|---|--------------------|---------------------|
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                    |                     |
| Kostpris 1. januar 2020                           | 60.670.923         | 60.671              |
| Tilgang i årets løb                               | 12.093.199         | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                 | <b>72.764.122</b>  | <b>60.671</b>       |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2020           | -15.670.923        | -2.671              |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -7.293.199         | -13.000             |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b> | <b>-22.964.122</b> | <b>-15.671</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>    | <b>49.800.000</b>  | <b>45.000</b>       |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.533 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 13.175 t.kr. til 10.419 t.kr.

## Noter

---

|  | 31/12 2020<br>kr.        | 31/12 2019<br>t.kr.  |
|--|--------------------------|----------------------|
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                          |                      |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 26.298.018               | 28.726               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-2.776.098</u>        | <u>-2.323</u>        |
|  | <b><u>23.521.920</u></b> | <b><u>26.403</u></b> |
| <br>                                     |                          |                      |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>12.553.808</u>        | <u>15.426</u>        |
| <br>                                     |                          |                      |
| <b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>      |                          |                      |
| Gæld til pengeinstitutter i alt          | 6.566.003                | 6.936                |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-400.000</u>          | <u>-400</u>          |
|  | <b><u>6.166.003</u></b>  | <b><u>6.536</u></b>  |
| <br>                                     |                          |                      |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>4.566.000</u>         | <u>4.836</u>         |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.298 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 49.800 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på 12.600 t.kr. i selskabets ejendomme.

Ejerforening Præstegårdvej har tinglyst ejerpantebrev på 15 t.kr.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 49.800 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår fra den 1. juli 2020 i den nationale sambeskatning med Himmerlands Erhvervs Ejendomme A/S, CVR-nr. 30178882 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 277 t.kr.

### 8. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har tegnet en renteloftsaftale, der sikrer et maksimalt renteloft for selskabets realkreditlån i EUR, der er variabelt forrentede, som pr. 31. december 2020 har en restgæld på 24.770 t.kr. Renteloftsaftalen udløber pr. 31. marts 2030.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Himmerlandsgade 65, Aars ApS 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgtes klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

## 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 acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Himmerlandsgade 65, Aars ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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