



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HMS LAGERHALLER APS**  
**GETTRUPVEJ 20, 9500 HOBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. september 2020

---

Martin Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8-9
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HMS Lagerhaller ApS Gettrupvej 20 9500 Hobro
	CVR-nr.: 30 80 51 00 Stiftet: 20. august 2007 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henning Anders Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Skt. Clemens Torv 2-6 8100 Århus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for HMS Lagerhaller ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 25. september 2020

Direktion:

---

Henning Anders Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i HMS Lagerhaller ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for HMS Lagerhaller ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern", hvor ledelsen redegør for, at selskabets overlevelse afhænger af, at man finder ny ekstern finansiering og opnår delvis akkordering af den eksisterende gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut i koncernen. Det er ledelsens vurdering, at det vil lykkes at finde en samlet løsning, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for værdien af grunde og bygninger. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 25. september 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er handel, investering og nyopførelse af fast ejendom og udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af grunde og bygninger afhænger af driften i såvel HMS Lagerhaller ApS og HMS-Opbevaring ApS.

Ledelsens forventninger til den fremtidige indtjening har ændret sig, og der er som følge heraf foretaget revurdering af ejendommenes værdi.

Revurderingen har medført en nedskrivning på 29 mio. kr. Ejendommene er herefter indregnet til 39.330 tkr. pr. 31. december 2019.

Da genindvindingsværdien baserer sig på skøn og forventninger til fremtiden, er der en naturlig usikkerhed ved fastsættelsen heraf, men det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi er retvisende.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

TOKES-Koncernens primære aktivitet er udlejning af lagerhaller og opbevaringsrum. Aktiviteterne drives i to selskaber (HMS Lagerhaller ApS og HMS-Opbevaring ApS) under moderselskabet TOKES ApS. Ledelsen ser disse to aktiviteter under et.

Koncernens resultat før afskrivninger er øget i 2019 set i forhold til 2018, men selskabet og koncernens likviditet har stadig været anstrengt.

Koncernen har været særdeles udfordret likviditetsmæssigt i en årrække, og primo 2020 blev der iværksat en undersøgelse vedrørende mulighed for konsolidering, frasalg mv. med henblik på at overkomme de likviditetsmæssige udfordringer.

Undersøgelsen gav ingen konkrete resultater, men det stod efter undersøgelsen klart, at der var et større nedskrivningsbehov på ejendommene på 29 mio. kr. Nedskrivningen har medført at selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2019 med -22.869 tkr.

Den negative egenkapital i HMS Lagerhaller ApS er hensat som en forpligtelse i årsrapporten for TOKES ApS, hvilket i væsentligt omfang påvirker årets resultat og medfører at egenkapitalen i TOKES ApS er negativ pr. 31. december 2019 med -25.130 tkr.

Ledelsen og koncernens pengeinstitut finder situationen uholdbar, og ledelsen har på den baggrund foreslået at søge anden finansiering mod at få akkorderet en væsentlig del af gælden og forpligtelserne hos koncernens pengeinstitut og realkreditinstitut. Selskabets og TOKES-koncernens overlevelse afhænger af, at en sådan løsning gennemføres.

Pengeinstituttet og realkreditinstituttet har tilkendegivet, at de er interesseret i en sådan løsningsmodel, uden at man på nuværende tidspunkt er enige om de endelige vilkår.

Processen med at finde ny finansiering har taget længere tid end forventet, og de deadlines der har været udstukket af det nuværende pengeinstitut er løbende blevet flyttet. Situationen for såvel selskabet og koncernen er dermed alvorlig.

Ledelsen har på nuværende tidspunkt fået tilsagn om finansiering, der ikke i fuldt omfang dækker det finansieringsbehov, der har været drøftet i forløbet i forhold til at opnå akkordering, hvilket i væsentlig grad øger usikkerheden omkring selskabets og koncernens overlevelse.

I det omfang parterne ikke finder en samlet løsning, vurderes selskabet og koncernen ikke at være i stand til at fortsætte driften, hvilket i væsentlig omfang vil påvirke værdierne i selskabet og koncernen negativt.

Det er dog ledelsens vurdering, at det vil lykkedes at finde en samlet løsning, således at der kan ske delvis indfrielse og efterfølgende akkordering af restgæld hos selskabets og koncernens nuværende



## LEDELSESBERETNING

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

pengeinstitut og realkreditinstitut. Som følge heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af going concern.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet af Covid-19 har påvirket koncernens indtjening negativt. Ledelsen forventer, at indtjeningen øges igen i takt med genåbningen af samfundet.

Selskabet/koncernen afsøger muligheden for at finde anden finansiering med henblik på at sikre going concern, jf. ovenfor. Omkostningerne forbundet hermed har bidraget til at selskabet/koncernen har realiseret et underskud efter status.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>514.812</b>	<b>-269.422</b>
Af- og nedskrivninger.....	1	-29.988.152	-425.204
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-29.473.340</b>	<b>-694.626</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	800	1.137
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.860.003	-2.854.939
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-32.332.543</b>	<b>-3.548.428</b>
Skat af årets resultat.....	4	2.739.992	780.267
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-29.592.551</b>	<b>-2.768.161</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-29.592.551	-2.768.161
<b>I ALT</b> .....		<b>-29.592.551</b>	<b>-2.768.161</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		39.330.000	69.318.152
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>39.330.000</b>	<b>69.318.152</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.330.000</b>	<b>69.318.152</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		56.206	70.840
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		278.613	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		640.262	687.667
Periodeafgrænsningsposter.....		42.821	41.786
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.017.902</b>	<b>800.293</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>520</b>	<b>227</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.018.422</b>	<b>800.520</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.348.422</b>	<b>70.118.672</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-22.993.618	3.898.933
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-22.868.618</b>	<b>4.023.933</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	2.099.730
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>2.099.730</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.314.270	24.413.681
Gæld til pengeinstitutter.....		25.807.883	25.807.883
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>48.122.153</b>	<b>50.221.564</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<b>7</b>	2.906.836	2.232.000
Gæld til pengeinstitutter.....		11.710.698	10.795.849
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	655
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		224.187	278.040
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	342.251
Anden gæld.....		253.166	124.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>15.094.887</b>	<b>13.773.445</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>63.217.040</b>	<b>63.995.009</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.348.422</b>	<b>70.118.672</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		
Medarbejderforhold	12		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Ledelsen har revurderet værdien af ejendommene og foretaget en nedskrivning af grunde og bygninger på 29 mio. kr. Nedskrivningen indgår i posten "Af- og nedskrivninger".			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	800	1.137	
	<b>800</b>	<b>1.137</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	39.901	63.040	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.820.102	2.791.899	
	<b>2.860.003</b>	<b>2.854.939</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-640.262	-687.667	
Regulering af udskudt skat.....	-2.099.730	-92.600	
	<b>-2.739.992</b>	<b>-780.267</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Andre anlæg, Grunde og driftsmateriel og bygninger inventar	
Kostpris 1. januar 2019.....	71.324.031	544.350	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>71.324.031</b>	<b>544.350</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	2.005.879	544.350	
Nedskrivning.....	29.003.150	0	
Årets afskrivninger .....	985.002	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>31.994.031</b>	<b>544.350</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>39.330.000</b>	<b>0</b>	

## NOTER

## Note

**Egenkapital**

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	3.898.933	4.023.933
Koncerntilskud.....		2.700.000	2.700.000
Forslag til resultatdisponering.....		-29.592.551	-29.592.551
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-22.993.618</b>	<b>-22.868.618</b>

Der er på ekstraordinær generalforsamling i moderselskabet TOKES ApS den 8. juni 2019 vedtaget at yde et tilskud til HMS Lagerhaller ApS. Tilskuddet udgør 2.700.000 kr. og er foretaget som en nedbringelse af selskabets koncerngæld.

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	25.221.106	2.906.836	13.637.870	26.645.681	2.232.000
Gæld til pengeinstitutter.....	25.807.883	0	0	25.807.883	0
	<b>51.028.989</b>	<b>2.906.836</b>	<b>13.637.870</b>	<b>52.453.564</b>	<b>2.232.000</b>

**Eventualposter mv.**

8

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet en selvskyldnerkaution for de tilknyttede virksomheder HMS-Opbevaring ApS og TOKES ApS' mellemværender med pengeinstitut, der pr. 31. december 2019 udgør 1.413 tkr.

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt, der er uopsigelig frem til den 31. august 2021. Den resterende leasingforpligtelse udgør 14 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Extra Plads Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.480 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 39.330 tkr. Selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 0 tkr., skønnes at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 25.650 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene på i alt 25.650 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i HMS Lagerhaller ApS og HMS-Opbevaring ApS, der pr. 31. december 2019 udgør 38.931 tkr.

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****10**

TOKES-Koncernens primære aktivitet er udlejning af lagerhaller og opbevaringsrum. Aktiviteterne drives i to selskaber (HMS Lagerhaller ApS og HMS-Opbevaring ApS) under moderselskabet TOKES ApS. Ledelsen ser disse to aktiviteter under et.

Koncernens resultat før afskrivninger er øget i 2019 set i forhold til 2018, men selskabet og koncernens likviditet har stadig været anstrengt.

Koncernen har været særdeles udfordret likviditetsmæssigt i en årrække, og primo 2020 blev der iværksat en undersøgelse vedrørende mulighed for konsolidering, frasalg mv. med henblik på at overkomme de likviditetsmæssige udfordringer.

Undersøgelsen gav ingen konkrete resultater, men det stod efter undersøgelsen klart, at der var et større nedskrivningsbehov på ejendommene på 29 mio. kr. Nedskrivningen har medført at selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2019 med -22.869 tkr.

Den negative egenkapital i HMS Lagerhaller ApS er hensat som en forpligtelse i årsrapporten for TOKES ApS, hvilket i væsentligt omfang påvirker årets resultat og medfører at egenkapitalen i TOKES ApS er negativ pr. 31. december 2019 med -25.130 tkr.

Ledelsen og koncernens pengeinstitut finder situationen uholdbar, og ledelsen har på den baggrund foreslået at søge anden finansiering mod at få akkorderet en væsentlig del af gælden og forpligtelserne hos koncernens pengeinstitut og realkreditinstitut. Selskabets og TOKES-koncernens overlevelse afhænger af, at en sådan løsning gennemføres.

Pengeinstituttet og realkreditinstituttet har tilkendegivet, at de er interesseret i en sådan løsningsmodel, uden at man på nuværende tidspunkt er enige om de endelige vilkår.

Processen med at finde ny finansiering har taget længere tid end forventet, og de deadlines der har været udstukket af det nuværende pengeinstitut er løbende blevet flyttet. Situationen for såvel selskabet og koncernen er dermed alvorlig.

Ledelsen har på nuværende tidspunkt fået tilsagn om finansiering, der ikke i fuldt omfang dækker det finansieringsbehov, der har været drøftet i forløbet i forhold til at opnå akkordering, hvilket i væsentlig grad øger usikkerheden omkring selskabets og koncernens overlevelse.

I det omfang parterne ikke finder en samlet løsning, vurderes selskabet og koncernen ikke at være i stand til at fortsætte driften, hvilket i væsentlig omfang vil påvirke værdierne i selskabet og koncernen negativt.

Det er dog ledelsen vurdering, at det vil lykkedes at finde en samlet løsning, således at der kan ske delvis indfrielse og efterfølgende akkordering af restgæld hos selskabets og koncernens nuværende pengeinstitut og realkreditinstitut. Som følge heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af going concern.

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

11

Værdien af grunde og bygninger afhænger af driften i såvel HMS Lagerhaller ApS og HMS-Opbevaring ApS.

Ledelsens forventninger til den fremtidige indtjening har ændret sig, og der er som følge heraf foretaget revurdering af ejendommenes værdi.

Revurderingen har medført en nedskrivning på 29 mio. kr. Ejendommene er herefter indregnet til 39.330 tkr. pr. 31. december 2019.

Da genindvindingsværdien baserer sig på skøn og forventninger til fremtiden, er der en naturlig usikkerhed ved fastsættelsen heraf, men det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi er retvisende.

**Medarbejderforhold**

12

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HMS Lagerhaller ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider og restværdier for selskabets grunde og bygninger. De ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2019 medført øgede normalafskrivninger (ekskl. årets nedskrivning) på 563 tkr. før skat. Efter skatteeffekten påvirker revurderingen resultatet og egenkapital negativt med 439 tkr. isoleret set.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30-35 år	10-25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.