

Ejendommen
Himmerlandsgade 88 ApS
Nygårdsvej 5
9600 Aars
CVR-nr. 38228781

Årsrapport 01.07.2017 -
31.12.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

Dirigent

Navn: Jan Sondrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendommen Himmerlandsgade 88 ApS
Nygårdsvej 5
9600 Aars

CVR-nr.: 38228781

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.07.2017 - 31.12.2018

Direktion

Jan Sondrup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 31.12.2018 for Ejendommen Himmerlandsgade 88 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 01.07.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 31.05.2019

Direktion

Jan Sondrup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendommen Himmerlandsgade 88 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Himmerlandsgade 88 ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 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 01.07.2017 - 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.

Aalborg, den 31.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10812

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2017/18 omfatter 18 mdr., da selskabet i forbindelse med koncernetablering har ændret regnskabsår. Indeværende regnskabsår løber således fra 01.07.2017 – 31.12.2018. Selskabet er stiftet pr. 01.12.2016, hvorfor regnskabsåret 2016/17 alene omfatter 7 mdr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 47 t.kr. Dette medfører, at mere end 50 % af selskabskapitalen er tabt. Selskabets ledelse er i den forbindelse opmærksomme på kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovgivningen, og forventer at selskabskapitalen i 2019 bliver fuldt reetableret ved egen indtjening.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		179.469	13.298
Af- og nedskrivninger	2	(36.963)	0
Driftsresultat		142.506	13.298
Andre finansielle omkostninger		(201.019)	(444)
Resultat før skat		(58.513)	12.854
Skat af årets resultat	3	11.721	(4.355)
Årets resultat		(46.792)	8.499
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(46.792)	8.499
		(46.792)	8.499

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		5.498.989	1.685.910
Materielle anlægsaktiver	4	5.498.989	1.685.910
 Anlægsaktiver		 5.498.989	 1.685.910
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.075	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	50.000
Udskudt skat	5	15.700	0
Andre tilgodehavender		178.939	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.645
Periodeafgrænsningsposter		7.354	0
Tilgodehavender		221.068	51.645
 Likvide beholdninger		 158.176	 60.055
 Omsætningsaktiver		 379.244	 111.700
 Aktiver		 5.878.233	 1.797.610

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(38.293)	8.499
Egenkapital		11.707	58.499
Udskudt skat	5	0	6.000
Hensatte forpligtelser		0	6.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.578.462	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.578.462	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	88.709	0
Deposita		91.140	31.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.610	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		67.083	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.965.728	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		9.979	0
Anden gæld		23.815	1.694.031
Kortfristede gældsforpligtelser		4.288.064	1.733.111
Gældsforpligtelser		5.866.526	1.733.111
Passiver		5.878.233	1.797.610
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	8.499	58.499
Årets resultat	0	(46.792)	(46.792)
Egenkapital ultimo	50.000	(38.293)	11.707

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	
2. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>36.963</u>	<u>0</u>	
	<u>36.963</u>	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	
3. Skat af årets resultat			
Ændring af udskudt skat	(21.700)	6.000	
Refusion i sambeskatning	<u>9.979</u>	<u>(1.645)</u>	
	<u>(11.721)</u>	<u>4.355</u>	
		<u>Grunde og bygninger</u>	
		<u>kr.</u>	
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		1.685.910	
Tilgange		<u>3.850.042</u>	
Kostpris ultimo		<u>5.535.952</u>	
Årets afskrivninger		<u>(36.963)</u>	
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(36.963)</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.498.989</u>	
	<u>Forfald inden</u>	<u>Forfald efter</u>	<u>Restgæld efter</u>
	<u>for 12</u>	<u>12 måneder</u>	<u>5 år</u>
	<u>måneder</u>	<u>2017/18</u>	<u>kr.</u>
	<u>2017/18</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>88.709</u>	<u>1.578.462</u>	<u>1.265.715</u>
	<u>88.709</u>	<u>1.578.462</u>	<u>1.265.715</u>

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Schou og Sondrup ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.824.157 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.

Manglende sammenlignelighed

Regnskabsåret 2017/18 omfatter 18 mdr., da selskabet i forbindelse med koncernetablering har ændret regnskabsår. Indeværende regnskabsår løber således fra 01.07.2017 – 31.12.2018. Selskabet er stiftet pr. 01.12.2016, hvorfor regnskabsåret 2016/17 alene omfatter 7 mdr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (Restværdi udgør 2.130.000 kr.) 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.