

---

# **EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S**

**CVR-nr.: 29512434**

Gyvelgårdvej 5  
9600 Aars

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**30/05/2023**

---

**Knud V. Kristensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S  
Gyvelgårdvej 5  
9600 Aars

CVR-nr.: 29512434  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

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

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSELSKABET 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hornum, den 15/05/2023

## Direktion

Knud Vældgaard Kristensen

## Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen

Per Vældgaard Kristensen

Kenneth Vældgård Kristensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Himmerlandsgade A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vældgaard ApS for regnskabsåret 01.01.22 -31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review- konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvalpsund, den 15/05/2023

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

# 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 overskud på t.kr. 302 ,der af selskabets ledelse betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Denne er tidligere blevet opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommen er 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 giver således ikke længere et retvisende billede af ejendommens værdi. Det udviklingsprojekt som ejendommen er blevet en del af er gennemført i 2023, hvorfor ejendommen er medtaget til forventet nettohandelsværdi i 2023.

## Begivenheder efter balancedagen

Der 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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 posterings direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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. 31.12.2022 baseret på ledelsens forventede nettosalgspris i 2023., idet ejendommen er afhændet pr. 1. februar 2023. Se endvidere omtale i årsrapportens note 7.

**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 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.

**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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-144.416</b>	<b>-100.313</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-144.416</b>	<b>-100.313</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	0
Andre finansielle indtægter		19.579	19.257
Øvrige finansielle omkostninger	1	-273.258	-253.057
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>301.905</b>	<b>-334.113</b>
Skat af årets resultat	2	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>301.905</b>	<b>-334.113</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		301.905	-334.113
<b>I alt</b>		<b>301.905</b>	<b>-334.113</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.900.000	3.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>3.900.000</b>	<b>3.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.900.000</b>	<b>3.200.000</b>
Tilgodehavender moms og afgifter		695	753
Andre tilgodehavender		683.696	670.290
Periodeafgrænsningsposter		11.798	11.384
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>696.189</b>	<b>682.427</b>
Likvide beholdninger		18.502	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>714.691</b>	<b>682.427</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.614.691</b>	<b>3.882.427</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		650.000	650.000
Overført resultat		-4.858.820	-5.160.725
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-4.208.820</b>	<b>-4.510.725</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.001.747
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>2.001.747</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.995.574	218.182
Gæld til banker		0	61.799
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.817.437	6.102.124
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.500	9.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.823.511</b>	<b>6.391.405</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.823.511</b>	<b>8.393.152</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.614.691</b>	<b>3.882.427</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle udgifter tilknyttede virksomheder	244.175	319.918
Øvrige finansielle udgifter	29.083	33.139
	<u>273.258</u>	<u>253.057</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Skat af årets resultat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendom</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	<u>6.679.897</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.679.897</u></b>
Af- og nedskrivning primo	-3.479.897
Årets opskrivning	700-000
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-2.779.897</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.900.000</u></b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.995.574	1.995.574	0	0
	<b>1.995.574</b>	<b>1.995.574</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelse over for tilknyttet virksomhed pr. 31.12 2022 kr. 974.341

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Knud V. Kristensen Holding som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatte-ovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 6. 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 3.900 t.kr.

#### 7. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Denne er tidligere blevet opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ejendommen er 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 giver således ikke længere et retvisende billede af ejendommens værdi. Det udviklingsprojekt som ejendommen er blevet en del af er gennemført i 2023, hvorfor ejendommen er medtaget til forventet netto-handelsværdi i 2023. Ejendommen er afhændet pr. 1. februar 2023.

#### 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

1