

# **EJENDOMSSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S**

**CVR-nr.: 29512434**

Gyvelgårdvej 5  
9600 Aars

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**11/04/2022**

---

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

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | EJENDOMSELSKABET HIMMERLANDSGADE A/S<br>Gyvelgårdvej 5<br>9600 Aars  |
|                     | CVR-nr: 29512434<br>Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021             |
| <b>Revisor</b>      | ON Regnskab & Rådgivning<br>Mosevangen 8<br>9640 Farsø<br>DK Danmark |
|                     | CVR-nr: 40748083<br>P-enhed: 1024989417                              |

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Hornum , den 11/04/2022

## Direktion

Knud Vældgaard Kristensen

## Bestyrelse

Knud Vældgaard Kristensen

Per Vældgaard Kristensen

Kenneth Vældgård Kristensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# 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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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, 11/04/2022

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 334 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 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. Det udviklingsprojekt som ejendommen var blevet en del af er imidlertid blevet aflyst, men et nyt projekt forventes gennemført i 2022 og senest i 2023. 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.

## 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 investeringsjendomme er pr. 31.12.2021 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 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. 2021 - 31. dec. 2021

|  | Note | 2021<br>kr.     | 2020<br>kr.     |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>           |      | <b>-100.313</b> | <b>-101.652</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>      |      | <b>-100.313</b> | <b>-101.652</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0               | 0               |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 19.257          | 13.306          |
| Øvrige finansielle omkostninger              | 1    | -253.057        | -216.174        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>            |      | <b>-334.113</b> | <b>-304.520</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | 0               | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-334.113</b> | <b>-304.520</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                 |                 |
| Overført resultat                            |      | -334.113        | -304.520        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>-334.113</b> | <b>-304.520</b> |

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

|                                       | Note     | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                 |          | 3.200.000        | 3.200.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>3</b> | <b>3.200.000</b> | <b>3.200.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |          | <b>3.200.000</b> | <b>3.200.000</b> |
| Tilgodehavender moms og afgifter      |          | 753              | 5.174            |
| Andre tilgodehavender                 |          | 670.290          | 657.148          |
| Periodeafgrænsningsposter             |          | 11.384           | 11.227           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |          | <b>682.427</b>   | <b>673.549</b>   |
| Likvide beholdninger                  |          | 0                | 2.095            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |          | <b>682.427</b>   | <b>675.644</b>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |          | <b>3.882.427</b> | <b>3.875.644</b> |

## Balance 31. december 2021

### Passiver

|   | Note     | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv.   |          | 650.000           | 650.000           |
| Overført resultat   |          | -5.160.725        | -4.826.610        |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>-4.510.725</b> | <b>-4.176.610</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 2.001.747         | 2.226.043         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>4</b> | <b>2.001.747</b>  | <b>2.226.043</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 218.182           | 217.917           |
| Gæld til banker   |          | 61.799            | 0                 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 6.102.124         | 5.572.544         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 9.300             | 35.750            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>6.391.405</b>  | <b>5.826.211</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>8.393.152</b>  | <b>8.052.254</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>3.882.427</b>  | <b>3.875.644</b>  |

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

|   | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle udgifter tilknyttede virksomheder | 219.918        | 182.060        |
| Øvrige finansielle udgifter                   | 33.139         | 34.115         |
|   | <u>253.057</u> | <u>216.175</u> |

### 2. Skat af årets resultat

|                        | 2021<br>kr. | 2020<br>kr. |
|------------------------|-------------|-------------|
| Skat af årets resultat | 0           | 0           |
|                        | <u>0</u>    | <u>0</u>    |

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

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

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 2.219.929                   | 218.182                   | 2.001.747                   | 1.074.051                     |
|                | <u>2.219.929</u>            | <u>218.182</u>            | <u>2.001.747</u>            | <u>1.074.051</u>              |

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautionforpligtelse over for tilknyttet virksomhed pr. 31.12 2021 kr. 752.329

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.

## 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 3.200 t.kr.

## 7. 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. Det udviklingsprojekt som ejendommen var blevet en del af er imidlertid blevet aflyst, men et nyt projekt forventes gennemført i 2022 og senest i 2023. 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.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2021

1