

Himmerland Ejendom og Bolig as.

Himmerlandsgade 110
9600 Aars

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er godkendt den

25/04/2017

Jesper Bierregaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Himmerland Ejendom og Bolig as. Himmerlandsgade 110 9600 Aars
	CVR-nr: 13128642 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Jutlander Bank Markedsvej 5-7 9600 Aars DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Papirfabrikken 26 8600 Silkeborg DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017195081

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Himmerland Ejendom og Bolig as.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som beretningen omhandler. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 28/02/2017

Direktion

Ole Færch

Bestyrelse

Per Mikkelsen
Formand

Niels Quist-Jensen

Erling Hedemand Sørensen

Helle Aagaard Simonsen

Michael Brask-Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Himmerland Ejendom og Bolig as.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Himmerland Ejendom og Bolig as. for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 den øverste ledelse 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. 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.

Silkeborg, 28/02/2017

Flemming Ravnsbæk
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Himmerland Ejendom og Bolig as. er et 100 % -ejet datterselskab til Himmerland Forsikring gs., Himmerlandsgade 110, 9600 Aars.

Selskabets formål er udlejning af ejendomme samt lignende virksomhed, der af bestyrelsen skønnes foreneligt med selskabets formål.

Selskabets 27. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2016, blev et tilfredsstillende år for Himmerland Ejendom og Bolig as.

Årets resultat udviser et overskud på 2,4 mio. kr. efter skat, og egenkapitalen udgør 32,5 mio. kr. pr. 31. december 2016.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2017 på niveau med 2016.

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger, der omfatter sommerhuse, villaer, ejerlejlighed og plantage, måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles grunde og bygninger til dagsværdi svarende til de beløb, som det enkelte aktiv på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Dagsværdien opgøres af ledelsen ud fra et skøn. Ved opgørelsen af dagsværdien indgår aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi, ligesom ejendommens kostpris indgår som en vigtig parameter.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-8 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshæftens værdi med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, som omfatter ejerandele i et K/S, indregnes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres som den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med et beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og – forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Himmerland Ejendom og Bolig as. solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver indregnes med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-168.496	-277.177
Personaleomkostninger	1	-322.739	-324.713
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.125	-18.125
Resultat af ordinær primær drift		-509.360	-620.015
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.741.697	3.733.551
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		34.190	13.094
Andre finansielle indtægter		291	636
Ordinært resultat før skat		2.266.818	3.127.266
Skat af årets resultat		104.474	134.907
Årets resultat		2.371.292	3.262.173
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.741.697	3.733.551
Overført resultat		-370.405	-471.378
I alt		2.371.292	3.262.173

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		7.027.400	7.027.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		49.844	67.969
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.077.244	7.095.369
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.733.889	34.992.192
Andre værdipapirer og kapitalandele		668.853	634.663
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	38.402.742	35.626.855
Anlægsaktiver i alt		45.479.986	42.722.224
Tilgodehavende skat		102.379	133.442
Andre tilgodehavender			533
Tilgodehavender i alt		102.379	133.975
Likvide beholdninger		104.163	37.366
Omsætningsaktiver i alt		206.542	171.341
Aktiver i alt		45.686.528	42.893.565

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		14.308.034	11.566.337
Overført resultat		-1.836.842	-1.466.437
Egenkapital i alt		32.471.192	30.099.900
Hensættelse til udskudt skat		5.288	7.383
Hensatte forpligtelser i alt		5.288	7.383
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		13.159.151	12.691.684
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.897	94.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.210.048	12.786.282
Gældsforpligtelser i alt		13.210.048	12.786.282
Passiver i alt		45.686.528	42.893.565

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	20.000.000	11.566.337	-1.466.437	30.099.900
Årets resultat		2.741.697	-370.405	2.371.292
Egenkapital, ultimo	20.000.000	14.308.034	-1.836.842	32.471.192

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	321.269	323.275
Andre omkostninger til social sikring	1.470	1.438
	<u>322.739</u>	<u>324.713</u>

Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede udgør 1 i 2016 mod 1 i 2015.
Selskabet har ingen uafdækkede pensionsforpligtelser.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets investeringsejendomme består af en lejlighed på 76 kvm beliggende i Aars, en boligejendom på 181 kvm beliggende i Ejby, to sommerhuse i hhv. Skagen på 96 kvm og Melby på 100 kvm, en grund på Ærø på 3.571 kvm samt Myrhøj Plantage på 108 hektar i Vesthimmerland.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme samt kostpriser og seneste offentlige ejendomsvurderinger. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med skøn. En stigning i værdien af selskabets investeringsejendomme på 5% vil medføre en ændring i den samlede dagsværdi af ejendommene på t. DKK 351.

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Kostpris primo	23.425.855	23.425.855
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	23.425.855	23.425.855
Nettoopskrivninger primo	11.566.337	7.832.786
Andel i årets resultat jf. note	2.741.697	3.733.551
Nettoopskrivninger ultimo	14.308.034	11.566.337
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.733.889	34.992.192

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Himmerland Ejendomsinvest-I ApS, Vesthimmerland	100%	9.279.755	1.276.647
Himmerland Ejendomsinvest-II ApS, Vesthimmerland	100%	6.079.934	170.320
Himmerland Ejendomsinvest-III ApS, Vesthimmerland	100%	10.642.230	-15.555
Himmerland Ejendomsinvest-IV ApS, Vesthimmerland	100%	11.515.372	1.394.214
Himmerland Ejendomsinvest-V ApS, Vesthimmerland	100%	216.598	-83.928

4. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 4 aktiebrev a 5.000.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2016	20.000.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
Aktiekapital ultimo	20.000.000

5. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:

Himmerland Forsikring gs.
Himmerlandsgade 110
9600 Aars
CVR.nr: 14944079