

# **HIMMERLAND EJENDOM OG BOLIG A/S**

Himmerlandsgade 110  
9600 Aars

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/04/2016**

---

**Jesper Bierregaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HIMMERLAND EJENDOM OG BOLIG A/S Himmerlandsgade 110 9600 Aars
	CVR-nr: 13128642 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Jutlander Bank Markedsvej 5-7 9600 Aars DK Danmark
<b>Revisor</b>	REDMARK STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Hasseris Bymidte 6 Aalborg DK Danmark CVR-nr: 29442789 P-enhed: 1012163351

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 08/03/2016

## Direktion

Ole Færch

## Bestyrelse

Helle Aagaard Simonsen

Niels Quist-Jensen

Erling Hedemand Sørensen

Per Mikkelsen

Michael Brask-Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HIMMERLAND EJENDOM OG BOLIG A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HIMMERLAND EJENDOM OG BOLIG A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, 08/03/2016

Alex Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
REDMARK STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 29442789

# Ledelsesberetning

Selskabets 26. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2015, blev et tilfredsstillende år for Himmerland Ejendom og Bolig as.

Årets resultat udviser et overskud på 3,3 mio. kr. efter skat, og egenkapitalen udgør 30,1 mio. kr. pr. 31. december 2015.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2016 på niveau med 2015.

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.



**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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-277.177</b>	<b>-253.858</b>
Personaleomkostninger .....	1	-324.713	-303.684
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-18.125	-18.125
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-620.015</b>	<b>-575.667</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		3.733.551	-453.887
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		13.094	43.929
Andre finansielle indtægter .....		636	1.310
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	0	-21.887
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.127.266</b>	<b>-1.006.202</b>
Skat af årets resultat .....		134.907	135.026
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.262.173</b>	<b>-871.176</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		3.733.551	-453.887
Overført resultat .....		-471.378	-417.289
<b>I alt .....</b>		<b>3.262.173</b>	<b>-871.176</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		7.027.400	7.027.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		67.969	86.094
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.095.369</b>	<b>7.113.494</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		34.992.192	31.258.641
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		634.663	621.569
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>35.626.855</b>	<b>31.880.210</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>42.722.224</b>	<b>38.993.704</b>
Tilgodehavende skat .....		133.442	134.404
Andre tilgodehavender .....		533	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>133.975</b>	<b>134.404</b>
Likvide beholdninger .....		37.366	129.338
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>171.341</b>	<b>263.742</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>42.893.565</b>	<b>39.257.446</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		11.566.337	7.832.786
Overført resultat .....		-1.466.437	-995.059
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>30.099.900</b>	<b>26.837.727</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		7.383	8.848
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>7.383</b>	<b>8.848</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		12.691.684	12.339.342
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		94.598	71.529
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.786.282</b>	<b>12.410.871</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.786.282</b>	<b>12.410.871</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>42.893.565</b>	<b>39.257.446</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	20.000.000	7.832.786	-995.059	26.837.727
Årets resultat .....	0	3.733.551	-471.378	3.262.173
Egenkapital, ultimo .....	20.000.000	11.566.337	1.466.437	30.099.900

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	323.275	302.247
Andre omkostninger til social sikring	1.438	1.437
	<u>324.713</u>	<u>303.684</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttet virksomhed	0	21.864
Finansielle omkostninger i øvrigt	0	23
	<u>0</u>	<u>21.887</u>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>
Kostpris primo	23.425.855	1.873.407
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.425.855</b>	<b>1.873.407</b>
Nettoopskrivninger primo	7.832.786	-1.251.838
Andel i årets resultat jf. note	3.733.551	13.094
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>11.566.337</b>	<b>-1.238.744</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.992.192</b>	<b>634.663</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Himmerland Ejendomsinvest-I ApS, Vesthimmerland	100%	8.003.109	943.808
Himmerland Ejendomsinvest-II ApS, Vesthimmerland	100%	5.909.614	516.435
Himmerland Ejendomsinvest-III ApS, Vesthimmerland	100%	10.657.785	1.882.546
Himmerland Ejendomsinvest-IV ApS, Vesthimmerland	100%	10.121.158	409.525
Himmerland Ejendomsinvest-V ApS, Vesthimmerland	100%	300.526	-18.763

#### 4. Registreret kapital mv.

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

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2015	20.000.000
Tilgang, kapitaludvidelse	<u>0</u>
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b><u>20.000.000</u></b>