

# Himmerland Ejendom og Bolig as.

Himmerlandsgade 110  
9600 Aars

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/04/2018**

---

**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

<b>Virksomheden</b>	Himmerland Ejendom og Bolig as. Himmerlandsgade 110 9600 Aars
	CVR-nr: 13128642 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Jutlander Bank Markedsvej 5-7 9600 Aars DK Danmark
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2, 18 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017194999

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 05/03/2018

## Direktion

Ole Færch

## Bestyrelse

Per Mikkelsen  
Formand

Niels Quist-Jensen

Erling Hedemand Sørensen

Helle Aagaard Simonsen

Michael Brask-Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Himmerland Ejendom og Bolig as.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Himmerland Ejendom og Bolig as. for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 regnskabsbrugerne 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.

Aarhus, 05/03/2018

Flemming Ravnsbæk , mne34150  
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 28. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2017, blev et mindre tilfredsstillende år for Himmerland Ejendom og Bolig as.

Årets resultat udviser et underskud på 1,9 mio. kr. efter skat, og egenkapitalen udgør 30,6 mio. kr. pr. 31. december 2017.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2018 på et højere niveau end 2017.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-92.446</b>	<b>-168.496</b>
Personaleomkostninger .....	1	-329.515	-322.739
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-18.125	-18.125
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-440.086</b>	<b>-509.360</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-1.654.800	2.741.697
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		88.962	34.190
Andre finansielle indtægter .....		0	291
Øvrige finansielle omkostninger .....		-759	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.006.683</b>	<b>2.266.818</b>
Skat af årets resultat .....		87.191	104.474
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.919.492</b>	<b>2.371.292</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-1.654.800	2.741.697
Overført resultat .....		-264.692	-370.405
<b>I alt .....</b>		<b>-1.919.492</b>	<b>2.371.292</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		7.027.400	7.027.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		31.719	49.844
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.059.119</b>	<b>7.077.244</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		36.079.089	37.733.889
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		757.815	668.853
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>36.836.904</b>	<b>38.402.742</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>43.896.023</b>	<b>45.479.986</b>
Tilgodehavende skat .....		84.623	102.379
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>84.623</b>	<b>102.379</b>
Likvide beholdninger .....		449.037	104.163
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>533.660</b>	<b>206.542</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>44.429.683</b>	<b>45.686.528</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		12.653.234	14.308.034
Overført resultat .....		-2.101.534	-1.836.842
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>30.551.700</b>	<b>32.471.192</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.720	5.288
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.720</b>	<b>5.288</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		13.819.897	13.159.151
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		55.366	50.897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.875.263</b>	<b>13.210.048</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.875.263</b>	<b>13.210.048</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>44.429.683</b>	<b>45.686.528</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<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	14.308.034	-1.836.842	32.471.192
Årets resultat .....		-1.654.800	-264.692	-1.919.492
Egenkapital, ultimo .....	20.000.000	12.653.234	-2.101.534	30.551.700

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	328.039	321.269
Andre omkostninger til social sikring	1.476	1.470
	<u>329.515</u>	<u>322.739</u>

## 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

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>
Kostpris primo	23.425.855	1.873.407
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.425.855</b>	<b>1.873.407</b>
Nettoopskrivninger primo	14.308.034	-1.204.554
Andel i årets resultat jf. note	-1.654.800	88.962
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>12.653.234</b>	<b>-1.115.592</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.079.089</b>	<b>757.815</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%	6.943.757	-2.335.998
Himmerland Ejendomsinvest-II ApS, Vesthimmerland	100%	5.894.290	-185.645
Himmerland Ejendomsinvest-III ApS, Vesthimmerland	100%	10.608.541	-33.688
Himmerland Ejendomsinvest-IV ApS, Vesthimmerland	100%	12.437.635	922.262
Himmerland Ejendomsinvest-V ApS, Vesthimmerland	100%	194.866	-21.731

### 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 01.01.2017	20.000.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>20.000.000</b>

## 5. Oplysning om ejerskab

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:

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