

HIMMERLAND EJENDOM OG BOLIG A/S

CVR-nr.: 13128642

Himmerlandsgade 110A
9600 Aars

ÅRSRAPPORT

1. januar 2023 – 31. december 2023

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

16. april 2024

Jesper Bierregaard

Dirigent

INDHOLD

Side

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

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

PÅTEGNINGER

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

ERKLÆRINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

LEDELSESBERETNING

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

ÅRSREGNSKAB

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

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden HIMMERLAND EJENDOM OG BOLIG A/S
Himmerlandsgade 110A
9600 Aars

CVR-nr: 13128642
Regnskabsår: 01/01/2023 – 31/12/2023

Bankforbindelse Sparekassen Danmark
Østergade 15
9760 Vrå
DK Danmark

Revisor EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg
DK Danmark

CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1013415044

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2023 for HIMMERLAND EJENDOM OG BOLIG A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 5. marts 2024

Direktion

Ole Færch

Bestyrelse

Erling Hedemand Sørensen
(formand)

Helle Aagaard Simonsen

Janni Visted Hansen

Niels Quist-Jensen

Michael Brask-Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Himmerland Ejendom og Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Himmerland Ejendom og Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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 koncernens og 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 koncernens og 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og 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 bl.a. 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 årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 5. marts 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
statsaut. revisor
mne34495

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Himmerland Ejendom og Bolig A/S er et 100 %-ejt datterselskab til Himmerland Forsikring G/S, Himmerlandsgade 110A, 9600 Aars.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 34. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2023, blev et meget tilfredsstillende år for Himmerland Ejendom og Bolig A/S.

Årets resultat udviser et overskud på 5.520.167 kr. efter skat mod 1.178.118 kr. i 2022. Resultatet er højere end forventet, og er påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme.

Egenkapitalen udgør 45.792.300 kr. pr. 31. december 2023.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2024 i niveauet 1.200.000-1.500.000 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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 virksomheder i Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i Regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet, hvorfor selskabet undlader at udarbejde særskilt koncernregnskab efter ÅRL §110.

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 aktives 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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****Investeringsjendom**

Investeringsjendomme, der omfatter sommerhus, ejerlejlighed og plantage, måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendommen til dagsværdi.

For plantagen opgøres dagsværdien bl.a. på baggrund af hektar priser på sammenlignelige skove og naturområder samt plantagens afkast, der er baseret på salg af produceret flis i forbindelse med plantagens vedligeholdelse.

Dagsværdien for øvrige investeringsejendomme opgøres ud fra et skøn, hvor der til opgørelse af dagsværdien indgår aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, samt kostpriser eller senest offentlige ejendomsvurdering som grundlag for vurderingen.

Selskabets regulering af ejendommenes dagsværdier indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den pålydende værdi efter fradrag af hensættelse til forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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 selskabet solidarisk og ubegrænset over for 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

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den pålydende værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		93.044	-38.578
Personaleomkostninger	1	-346.253	-332.926
Resultat af ordinær drift		-253.209	-371.504
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.522.213	1.571.081
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.500.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		31.384	-23.895
Øvrige finansielle omkostninger	2	-416.574	-85.601
Ordinært resultat før skat		5.383.814	1.090.081
Skat af årets resultat		136.353	88.037
Årets resultat		5.520.167	1.178.118
Forslag til resultatdisponering:			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.522.213	1.571.081
Overført resultat		1.997.954	-392.963
I alt		5.520.167	1.178.118

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		11.070.000	8.570.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.070.000	8.570.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.580.168	42.732.955
Andre værdipapirer og kapitalandele		940.030	908.646
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	47.520.198	43.641.601
Anlægsaktiver i alt		58.590.198	52.211.601
Aktuelle skatteaktiver		136.353	88.037
Tilgodehavender i alt		136.353	88.037
Likvide beholdninger		259.728	57.366
Omsætningsaktiver i alt		396.081	145.403
Aktiver i alt		58.986.279	52.357.004

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv.	5	20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		22.829.312	19.307.100
Overført resultat		2.962.988	965.033
Egenkapital i alt		45.792.300	40.272.133
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		13.177.534	12.068.836
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.445	16.035
Kortfristet gældsforpligtelser i alt		13.193.979	12.084.871
Gældsforpligtelser i alt		13.193.979	12.084.871
Passiver i alt		58.986.279	52.357.004
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Gennemsnitligt antal ansatte	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE 1. JAN. 2023 – 31. DEC. 2023

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	20.000.000	19.307.100	965.033	40.272.133
Årets resultat	0	3.522.213	1.997.954	5.520.167
Egenkapital, ultimo	20.000.000	22.829.312	2.962.988	45.792.300

NOTER

1. Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Løn og gager	272.539	271.358
Andre omkostninger til social sikring	1.714	1.568
Intern lønaftale	72.000	60.000
	346.253	332.926

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renter, indlån	3.911	-57
Renter, tilknyttede virksomheder	-420.485	-85.517
Renter, i øvrigt	0	-27
	-416.574	-85.601

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.082.103
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	7.082.103
Opskrivninger primo	1.487.897
Årets opskrivninger	2.500.000
Opskrivninger ultimo	3.987.897
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.070.000

Selskabets investeringsejendomme består af:

Lejlighed på 76 m2 beliggende i Aars til en værdi af kr. 670.000

Sommerhus på 96 m2 beliggende i Skagen til en værdi af kr. 2.900.000

Myrhøj Plantage på 108 ha beliggende i Vesthimmerland til en værdi af kr. 7.500.000

Til opgørelse af dagsværdien for Myrhøj Plantage er der anvendt en gennemsnitpris pr. hektar på kr. 70.000.

Der har ikke været anvendt ekstern vurdering ved fastsættelse af dagsværdien.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Kostpris primo	23.425.855	1.873.407
Tilgang	325.000	0
Kostpris ultimo	23.750.855	1.873.407
Nettoopskrivninger primo	19.307.100	-964.761
Andel i årets resultat	3.522.213	31.384
Opskrivninger ultimo	22.829.313	-933.377
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.580.168	940.030

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Himmerland Ejendomsinvest-I ApS, Vesthimmerland	100 %	6.239.687	-30.192
Himmerland Ejendomsinvest-II ApS, Vesthimmerland	100 %	8.799.177	1.621.364
Himmerland Ejendomsinvest-III ApS, Vesthimmerland	100 %	10.609.298	141.494
Himmerland Ejendomsinvest-IV ApS, Vesthimmerland	100 %	20.584.895	1.827.767
Himmerland Ejendomsinvest-V ApS, Vesthimmerland	100 %	347.111	-38.220

5. Registreret kapital mv.

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

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forsikrings-selskabet Himmerland G/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor, i henhold til selskabsskattelovens regler herom.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet ejes 100 % af Forsikringselskabet Himmerland G/S, Aars.

Koncerninterne transaktioner og nærtstående parter

Som nærtstående parter anses koncernforbundne selskaber samt selskabets bestyrelse og direktion. Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

Af selskabets mellemværende med tilknyttede virksomheder er der i alt afregnet renter med t.kr. 420 mod t.kr. 86 i 2022. Renten er fastsat på grundlag af markedsrenten.

Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for:

Forsikringselskabet Himmerland G/S
Himmerlandsgade 110A
9600 Aars
CVR-nr.: 14944079

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023
0