

HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-I ApS

CVR-nr.: 30690893

Himmerlandsgade 110A
9600 Aars

ÅRSRAPPORT

1. januar 2022 – 31. december 2022

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

25. april 2023

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	10
-------------------------	----

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

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

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

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-I ApS
Himmerlandsgade 110A
9600 Aars

CVR-nr: 30690893
Regnskabsår: 01/01/2022 – 31/12/2022

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 2022 for HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-I ApS.

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 25. april 2023

Direktion

Ole Færch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Himmerland Ejendomsinvest-I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Himmerland Ejendomsinvest-I ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 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 25. april 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
statsaut. revisor
mne34495

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Himmerland Ejendomsinvest-I ApS er et 100 %-ejet datterselskab af Himmerland Ejendom og Bolig A/S, Himmerlandsgade 110A, 9600 Aars.

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 16. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2022, blev et tilfredsstillende år for Himmerland Ejendomsinvest-I ApS.

Årets resultat udviser et overskud på 249.112 kr. efter skat mod 133.503 kr. i 2021. Resultatet er i niveau med det forventede.

Egenkapitalen udgør 6.269.880 kr. pr. 31. december 2022.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2023 i niveauet 200.000 - 300.000 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.

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 årsregnskabets 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. Personaleomkostninger afregnes igennem andre koncernselskaber.

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme, der omfatter erhvervs ejendom i Aars, måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investerings ejendommen til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret metode, hvor ejendommens driftsresultat samt et fastsat forretningskrav indgår i beregningen. Der foretages løbende en vurdering af de forhold, som ligger til grund for det valgte afkastkrav.

Selskabets regulering af ejendommenes dagsværdier indregnes i resultatopgørelsen.

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. JAN. 2022 – 31. DEC. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		419.619	259.706
Personaleomkostninger	1	-110.000	-100.000
Resultat af ordinær drift		309.619	159.706
Finansielle omkostninger	2	-2.754	-1.058
Ordinært resultat før skat		306.865	158.648
Skat af årets resultat		-57.753	-25.145
Årets resultat		249.112	133.503
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		249.112	133.503
I alt		249.112	133.503

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		6.125.300	6.125.300
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.125.300	6.125.300
Anlægsaktiver i alt		6.125.300	6.125.300
Andre tilgodehavender		449.401	278.760
Tilgodehavender i alt		449.401	278.760
Likvide beholdninger		297.781	100.480
Omsætningsaktiver i alt		747.182	379.240
Aktiver i alt		6.872.482	6.504.540

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overført resultat		6.144.880	5.895.768
Egenkapital i alt		6.269.880	6.020.768
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		458.313	355.808
Skyldig selskabsskat		57.753	25.145
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		86.536	102.819
Kortfristet gældsforpligtelser i alt		602.602	483.772
Gældsforpligtelser i alt		602.602	483.772
Passiver i alt		6.872.482	6.504.540
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Gennemsnitligt antal ansatte	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE 1. JAN. 2022 – 31. DEC. 2022

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	5.895.768	6.020.768
Årets resultat	0	249.112	249.112
Egenkapital, ultimo	125.000	6.144.880	6.269.880

NOTER

1. Personalemkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Løn og gager	110.000	100.000
	110.000	100.000

2. Finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renter, indlån	-39	-1.058
Renter, tilknyttede virksomheder	-2.715	0
	-2.754	-1.058

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.088.803
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	13.088.803
Værdireguleringer primo	-6.963.503
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer ultimo	-6.963.503
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.125.300

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom på 1.382 m² beliggende i Aars.

Det anvendte forrentningskrav til opgørelse af dagsværdi udgør uændret 7,75 % i 2022.

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

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Himmerland Forsikring gs. som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er et 100 %-ejet datterselskab af Himmerland Ejendom og Bolig A/S, der er et 100 %-ejet datterselskab af Forsikringsselskabet Himmerland G/S, Aars.

Koncerninterne transaktioner og nærtstående parter

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

Af selskabets mellemværende med tilknyttede virksomheder er der i alt afregnet renter med t.kr. 3 mod t.kr. 0 i 2021, da markedsrenten, som danner grundlag for rentefastsættelse, da var negativ.

Koncernforhold

Selskabet er et datterselskab af Himmerland Ejendom og Bolig A/S, som indgår i koncernregnskabet for:

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

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022
0