

Himmerland Ejendomsinvest-II ApS

Himmerlandsgade 110
9600 Aars

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling 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 Ejendomsinvest-II ApS Himmerlandsgade 110 9600 Aars
	CVR-nr: 30690923 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Jutlander Bank Markedsvej 5-7 9600 Aars
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 Ejendomsinvest-II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 25/04/2017

Direktion

Ole Færch

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Himmerland Ejendomsinvest-II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Himmerland Ejendomsinvest-II ApS 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 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.

Silkeborg, 25/04/2017

Flemming Ravnsbæk
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Selskabets 10. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2016, blev et tilfredsstillende år for Himmerland Ejendomsinvest-II ApS.

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom, og årets resultat udviser et overskud på kr. 170.320 efter skat, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 udgør kr. 6.079.934.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2017 på samme niveau som for 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

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 mv. til selskabets medarbejdere. Personaleomkostningerne afregnes igennem andre koncernselskaber.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investerings ejendomme 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.

Dagsværdiregulering af investerings ejendomme omfatter regnskabsårets dagsværdiregulering af selskabets investerings ejendom.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Ejendomsinvest-II ApS 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 regnskabs- 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		263.013	715.278
Personaleomkostninger	1	-48.000	-45.000
Resultat af ordinær primær drift		215.013	670.278
Andre finansielle indtægter		526	1.924
Ordinært resultat før skat		215.539	672.202
Skat af årets resultat		-45.219	-155.767
Årets resultat		170.320	516.435
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		170.320	516.435
I alt		170.320	516.435

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		7.900.000	7.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.900.000	7.900.000
Anlægsaktiver i alt		7.900.000	7.900.000
Likvide beholdninger		25.034	406.865
Omsætningsaktiver i alt		25.034	406.865
Aktiver i alt		7.925.034	8.306.865

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Overkurs ved emission		2.446.658	2.446.658
Overført resultat		3.508.276	3.337.956
Egenkapital i alt		6.079.934	5.909.614
Hensættelse til udskudt skat		304.587	306.787
Hensatte forpligtelser i alt		304.587	306.787
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.489.344	1.761.900
Skyldig selskabsskat		47.419	157.967
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.750	170.597
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.540.513	2.090.464
Gældsforpligtelser i alt		1.540.513	2.090.464
Passiver i alt		7.925.034	8.306.865

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	2.446.658	3.337.956	5.909.614
Årets resultat			170.320	170.320
Egenkapital, ultimo	125.000	2.446.658	3.508.276	6.079.934

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	48.000	45.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	48.000	45.000

Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede udgør uændret 0 i 2016.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 668 kvm beliggende i Aalborg.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den anslåede årlige markedsleje er fastsat til 1.050 kr./m². Afkastkravet udgør 7,25% pr. 31.12.2016 (7,25% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 511 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 11.852 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3. Registreret kapital mv.

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

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.01.2016	125.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
Anpartskapital ultimo	125.000

4. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Himmerland Ejendomsinvest-II ApS er en dattervirksomhed til Himmerland Ejendom og Bolig as., som indgår i koncernregnskab for:

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