

# **HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-II ApS**

**CVR-nr.: 30690923**

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 .....	10
-------------------------	----

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

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

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

# VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

**Virksomheden** HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-II ApS  
Himmerlandsgade 110A  
9600 Aars

CVR-nr: 30690923  
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 EJENDOMSINVEST-II 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 16. april 2024

**Direktion**

Ole Færch

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Himmerland Ejendomsinvest-II ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Himmerland Ejendomsinvest-II ApS 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 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 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 16. april 2024

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen  
statsaut. revisor  
mne34495

Michael Laursen  
statsaut. revisor  
mne26804

# LEDELSESBERETNING

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Himmerland Ejendomsinvest-II 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 17. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2023, blev et tilfredsstillende år for Himmerland Ejendomsinvest-II ApS.

Årets resultat udviser et overskud på 1.621.364 kr. efter skat mod 480.822 kr. i 2022. Resultatet er højere end det forventede.

Egenkapitalen udgør 8.799.177 kr. pr. 31. december 2023.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2024 i niveauet 400.000 - 600.000 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 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. 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**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme, der omfatter erhvervsjendom i Aalborg, måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendommen 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 ejendommens dagsværdi 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. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>794.163</b>	<b>720.068</b>
Personaleomkostninger .....	1	-84.000	-85.000
<b>Resultat af ordinær drift</b> .....		<b>710.163</b>	<b>635.068</b>
Finansielle omkostninger .....	2	-71.491	-18.629
Dagsværdiregulering af grunde og bygninger .....		1.440.000	0
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.078.672</b>	<b>616.439</b>
Skat af årets resultat .....		-457.308	-135.617
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.621.364</b>	<b>480.822</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat .....		1.621.364	480.822
<b>I alt</b> .....		<b>1.621.364</b>	<b>480.822</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

### AKTIVER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme .....		11.440.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>11.440.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.440.000</b>	<b>10.000.000</b>
Likvide beholdninger .....		319.661	121.279
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>319.661</b>	<b>121.279</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.759.661</b>	<b>10.121.279</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

### PASSIVER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Overført resultat .....		8.674.177	7.052.813
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.799.177</b>	<b>7.177.813</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		610.387	293.587
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>610.387</b>	<b>293.587</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.209.589	2.514.262
Aktuelle skatteforpligtelser .....		140.508	135.617
Anden gæld .....		0	0
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.350.097</b>	<b>2.649.879</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.350.097</b>	<b>2.649.879</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.759.661</b>	<b>10.121.279</b>
<b>Eventualforpligtelser .....</b>	5		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....</b>	6		
<b>Ejerforhold .....</b>	7		
<b>Gennemsnitligt antal ansatte .....</b>	8		

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

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	7.052.813	7.177.813
Årets resultat .....	0	1.621.364	1.621.364
<b>Egenkapital, ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>8.674.177</b>	<b>8.799.177</b>

## NOTER

### 1. Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Løn og gager – intern lønaftale .....	84.000	85.000
	<b>84.000</b>	<b>85.000</b>

### 2. Finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renter, indlån .....	5.013	-249
Renter, tilknyttede virksomheder .....	-76.504	-18.380
	<b>-71.491</b>	<b>-18.629</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo .....	9.850.000
Tilgang .....	0
Afgang .....	0
<b>Kostpris ultimo</b> .....	<b>9.850.000</b>
Værdireguleringer primo .....	150.000
Årets værdireguleringer .....	1.440.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b> .....	<b>1.590.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> .....	<b>11.440.000</b>

Selskabets investeringsejendom omfatter en erhvervsejendom på 668 m<sup>2</sup> beliggende i Aalborg.

Det anvendte forrentningskrav til opgørelse af dagsværdi udgør uændret 6,5 % i 2023.

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 G/S 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. 77 mod t.kr. 18 i 2022. Renten er fastsat på grundlag af markedsrenten.

### 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 .....

2023

0