



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

HIMMERLANDSGADE 13-15 APS  
C/O SNEHØJVEJ 15, SNEHØJVEJ 15, 9500 HOBRO

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2024

---

Thomas Floor

CVR-NR. 42 40 88 40

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Himmerlandsgade 13-15 ApS c/o Snehøjvej 15, Snehøjvej 15 9500 Hobro
	CVR-nr.: 42 40 88 40
	Stiftet: 21. maj 2021
	Kommune: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Thomas Floor
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Himmerlandsgade 13-15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 21. juni 2024

Direktion:

---

Thomas Floor

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Himmerlandsgade 13-15 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Himmerlandsgade 13-15 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi er ikke uafhængige i forhold til erklæringsafgivelsen.

Hobro, den 21. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>645.528</b>	<b>635.052</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-33.925	39.318
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>611.603</b>	<b>674.370</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-274.910	-239.145
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>336.693</b>	<b>435.225</b>
Skat af årets resultat.....	1	-74.056	-95.735
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>262.637</b>	<b>339.490</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		262.637	339.490
<b>I ALT</b> .....		<b>262.637</b>	<b>339.490</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		17.950.000	17.963.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	17.950.000	17.963.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.950.000</b>	<b>17.963.000</b>
Andre tilgodehavender.....		627.106	190.999
Periodeafgrænsningsposter.....		2.620	2.544
Tilgodehavender.....		629.726	193.543
Likvide beholdninger.....		0	336.951
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>629.726</b>	<b>530.494</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.579.726</b>	<b>18.493.494</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		602.127	339.490
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>642.127</b>	<b>379.490</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		24.393	20.253
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>24.393</b>	<b>20.253</b>
Ansvarlig lånekapital.....		5.000.000	5.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.057.264	12.272.221
Selskabsskat.....		69.916	75.482
Deposita.....		270.861	324.488
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	17.398.041	17.672.191
Gæld til realkreditinstitutter.....		217.911	218.177
Gæld til pengeinstitutter.....		839	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		114.513	118.150
Selskabsskat.....		75.482	0
Anden gæld.....		106.420	85.233
Kortfristede gældsforpligtelser.....		515.165	421.560
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>17.913.206</b>	<b>18.093.751</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.579.726</b>	<b>18.493.494</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	339.490	379.490
Forslag til resultatdisponering.....		262.637	262.637
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>602.127</b>	<b>642.127</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	69.916	75.482	
Regulering af udskudt skat.....	4.140	20.253	
	<b>74.056</b>	<b>95.735</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investeringseje domme	2
kr.			
Kostpris 1. juli 2022.....		17.923.682	
Tilgang.....		20.925	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>		<b>17.944.607</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		39.318	
Årets værdireguleringer.....		-33.925	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....</b>		<b>5.393</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>17.950.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Investerings- ejendom
kr.		
Dagsværdi 30. juni 2023.....		17.950.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-33.925

Boligejendommen består af en ældre vedligeholdet udlejningsejendom i Aalborg centrum. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,45%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for ældre vedligeholdte boligejendomme i Aalborg centrum.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 787 tkr.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	3
kr.					
Ansvarlig lånekapital.....	5.000.000	0	5.000.000	5.000.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.275.175	217.911	11.108.852	12.490.398	
Selskabsskat.....	69.916	0	0	75.482	
Deposita.....	270.861	0	0	324.488	
Feriepengeindefrysning.....	0	0	270.861	0	
	<b>17.615.952</b>	<b>217.911</b>	<b>16.379.713</b>	<b>17.890.368</b>	

## NOTER

			<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabet har ingen eventualposter.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 12.444 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 17.950 tkr.			<b>5</b>
	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	
<b>Medarbejderforhold</b> Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	<b>6</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Himmerlandsgade 13-15 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.