
HIMMERLANDS ERHVERVSEJENDOMME A/S

CVR-nr.: 30178882

Markedsvej 5
9600 Aars

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

18/04/2024

Brian M. Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HIMMERLANDS ERHVERVSEJENDOMME A/S
Markedsvej 5
9600 Aars

CVR-nr.: 30178882
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Revisor Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg
DK Danmark
CVR-nr.: 29442789
P-enhed: 1012163351

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for HIMMERLANDS ERHVERVSEJENDOMME A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 18/04/2024

Direktion

Thomas Frisgaard

Bestyrelse

Michael Rene Jørgensen
formand

Lars Kristensen

Henrik Sørensen

Lars Buus

Thomas Frisgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HIMMERLANDS ERHVERVSEJENDOMME A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HIMMERLANDS ERHVERVSEJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 18/04/2024

Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29442789
Alex Hoffmann Kristensen, mne33705
statsautoriseret revisor

Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29442789
Malene Schröder Pedersen, mne49093
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og udlejning af fast ejendom samt lignende virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 28,2 mio.kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede driftsresultat samt et fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af selskabets ejendomme er forløbet som forventet i 2023.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 8,2 mio. kr.

Årets resultat udviser et overskud på 9,7 mio. kr., der anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til året før.

Alle regnskabstal er i danske kroner.

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 samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Regnskabsmæssige skøn

Årsregnskabet udarbejdes ud fra visse forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske.

De områder, som indebærer en højere grad af vurderinger eller kompleksitet, eller områder, hvor antagelser og skøn er væsentlige for årsregnskabet, er følgende:

- Grunde og bygninger, der består af selskabets investeringsejendomme.
- Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, herunder de underliggende aktiver, der i det væsentligste består af investeringsejendomme, hvor der er skøn forbundet med værdiansættelsen af disse aktiver.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter leasingindtægter.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af resultaterne i tilknyttede virksomheder med fradrag af af- og nedskrivninger af positive forskelsværdier (goodwill).

Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter indeholder renteindtægter samt positive valutakursreguleringer af fordringer og gæld i udenlandsk valuta.

Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger indeholder renteudgifter samt negative valutakursreguleringer af fordringer og gæld i udenlandsk valuta.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balance**Materielle anlægsaktiver*****Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med modtagne udbytter og reguleres med eventuelle andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet.

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Himmerlands Erhvervsjendomme A/S solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		2.433.502	2.374.843
Ejendomsomkostninger		-142.884	-126.025
Administrationsomkostninger		-239.450	-188.587
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		91.640	1.519.000
Bruttoresultat		2.142.808	3.579.231
Resultat af ordinær primær drift		2.142.808	3.579.231
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser	1	8.167.991	749.014
Andre finansielle indtægter		4.496	1.197.340
Øvrige finansielle omkostninger		-26.235	-262.894
Ordinært resultat før skat		10.289.060	5.262.691
Skat af årets resultat	2	-568.909	-917.131
Årets resultat		9.720.151	4.345.560
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.645.636	0
Overført resultat		8.074.515	4.345.560
I alt		9.720.151	4.345.560

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		28.212.432	31.840.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	28.212.432	31.840.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29.380.029	21.212.038
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	29.380.029	21.212.038
Anlægsaktiver i alt		57.592.461	53.052.038
Tilgodehavende skat		1.313.819	0
Andre tilgodehavender		48.643	1.233.930
Tilgodehavender i alt		1.362.462	1.233.930
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.000	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		20.000	0
Likvide beholdninger		7.687.561	1.513.746
Omsætningsaktiver i alt		9.070.023	2.747.676
AKTIVER I ALT		66.662.484	55.799.714

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		5.000.000	5.000.000
Overkurs ved emission		40.500.000	40.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.645.636	0
Overført resultat		13.910.187	5.835.672
Egenkapital i alt		61.055.823	51.335.672
Hensættelse til udskudt skat		3.523.000	3.185.000
Hensatte forpligtelser i alt		3.523.000	3.185.000
Skyldig selskabsskat		1.598.720	526.556
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		484.941	752.486
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.083.661	1.279.042
Gældsforpligtelser i alt		2.083.661	1.279.042
PASSIVER I ALT		66.662.484	55.799.714

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

5

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

	2023	2022
	kr.	kr.
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	8.167.991	745.457
Indtægtsført negativ goodwill, tilknyttede virksomheder	0	3.557
	8.167.991	749.014

2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	230.909	446.131
Ændring af udskudt skat	338.000	471.000
	568.909	917.131

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	36.146.006
Årets tilgang	168.875
Årets afgang	-2.937.100
Kostpris ultimo	33.377.781
Værdireguleringer primo	-4.306.006
Årets værdireguleringer	540.608
Årets tilbageførsel af værdireguleringer	-1.399.951
Værdireguleringer ultimo	-5.165.349
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.212.432

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	27.734.393
Årets tilgang	0
Kostpris ultimo	27.734.393
Værdireguleringer primo	-6.522.355
Andel af årets resultat	8.167.991
Indtægtsført negativ goodwill	0
Værdireguleringer ultimo	1.645.636
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.380.029

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Himmerlandsgade 65, Aars ApS, Vesthimmerland	100 pct.	29.380.029	8.167.991

5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

	Investeringsjendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023	28.212.432
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-859.343

Ejendommenes dagsværdi er opgjort på baggrund af en afkastfaktor på 7,25-8,50%.

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Selskaberne hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst. Den skyldige selskabsskat, er afsat som gæld i årsrapporten for 2023 for koncernens administrationselskab, Himmerlands Erhvervsejendomme A/S.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejerpantebrev på nom. 26 mio. kr. i selskabets grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på 28,2 mio. kr. pr. 31. december 2023 er stillet til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0