

# **HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-II ApS**

**CVR-nr.: 30690923**

Himmerlandsgade 110A  
9600 Aars

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**28/04/2022**

---

**Jesper Bierregaard**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-II ApS Himmerlandsgade 110A 9600 Aars
	CVR-nr: 30690923 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark Østergade 15 9760 Vrå DK Danmark
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1013415044

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-II ApS.

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 28/04/2022

**Direktion**

Ole Færch

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-II ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HIMMERLAND EJENDOMSINVEST-II ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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.

## 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 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.

Frederiksberg, 28/04/2022

Allan Lunde Pedersen ,mne34495  
Statsautoriseret revisor  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR:30700228

Michael Laursen ,mne26804  
Statsautoriseret revisor  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR:30700228

## Ledelsesberetning

Selskabets 15. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2021, blev et tilfredsstillende år for Himmerland Ejendomsinvest-II ApS.

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom, og årets resultat udviser et overskud på kr. 474.179 efter skat, mens egenkapitalen pr. 31. december 2021 udgør kr. 6.696.991.

Selskabet har i 2021 kunnet fortsætte driften uden mærkbar påvirkning fra Covid-19-pandemien.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2022 i niveauet 300.000 - 500.000 kr.

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. 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 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 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 mv. til selskabets medarbejdere. Personaleomkostningerne 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

**Investeringsjendom**

Investeringsjendom, der omfatter erhvervsjendom i Aalborg, måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsjendommen til dagsværdi.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>681.664</b>	<b>-14.492</b>
Personaleomkostninger	1	-75.000	-50.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>606.664</b>	<b>-64.492</b>
Øvrige finansielle omkostninger	2		
Andre finansielle omkostninger		-1.563	-3.604
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>605.101</b>	<b>-68.096</b>
Skat af årets resultat		-130.922	17.181
<b>Årets resultat</b>		<b>474.179</b>	<b>-50.915</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		474.179	-50.915
<b>I alt</b>		<b>474.179</b>	<b>-50.915</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Tilgodehavende skat		0	14.981
Andre tilgodehavender		0	12.082
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>27.063</b>
Likvide beholdninger		239.396	351.890
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>239.396</b>	<b>378.953</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.239.396</b>	<b>10.378.953</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Overført resultat		6.571.991	6.097.812
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.696.991</b>	<b>6.222.812</b>
Hensættelse til udskudt skat		293.587	295.787
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>293.587</b>	<b>295.787</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.103.196	3.855.979
Skyldig selskabsskat		133.122	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.500	4.375
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.248.818</b>	<b>3.860.354</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.248.818</b>	<b>3.860.354</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.239.396</b>	<b>10.378.953</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	6.097.812	6.222.812
Årets resultat	0	474.179	474.179
Egenkapital, ultimo	125.000	6.571.991	6.696.991

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Løn og gager	75.000	50.000
	<b>75.000</b>	<b>50.000</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renter, indlån	-1.563	-3.604
	<b>-1.563</b>	<b>-3.604</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 668 m2 beliggende i Aalborg.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Den anslåede årlige markedsleje er fastsat til 1.250 kr. pr. m2, og afkastkravet udgør 6,5% for 2021 mod 7,0 % for 2020.

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

## 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. 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, fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 7. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet ejes 100 % af Forsikringselskabet Himmerland G/S, Aars.

### Koncerninterne transaktioner og nærtstående parter

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

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

### Koncernforhold

Selskabet er en dattervirksomhed til Himmerland Ejendom og Bolig A/S, som indgår indgår i koncernregnskabet for:

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

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0