



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Himmerlandsgade 116, Aars

c/o Johnny Bentsen, Topasvej 28, 2730 Herlev

CVR-nr. 16 05 15 78

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2017.

Johnny Bentsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Himmerlandsgade 116, Aars.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 8. maj 2017

Kommanditister

Johnny Mikael Bentsen

Per Lyngbak Nielsen

Komplementar

Himmerlandsgade 116, Aars ApS

Johnny Bentsen
Direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til indehaverne i K/S Himmerlandsgade 116, Aars

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Himmerlandsgade 116, Aars for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 årsregnskabet

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 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 årsregnskabet

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 8. maj 2017

Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Himmerlandsgade 116, Aars c/o Johnny Bentsen Topasvej 28 2730 Herlev
	CVR-nr.: 16 05 15 78
	Stiftet: 20. december 1991
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 26. regnskabsår
Kommanditister	Johnny Mikael Bentsen Per Lyngbak Nielsen
Komplementar	Himmerlandsgade 116, Aars ApS
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet den 20. december 1991 af komplementaren Himmerlandsgade 116, Aars ApS og to kommanditister.

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendomme. Selskabet ejer og udlejer tre erhvervsejendomme.

Selskabet har siden stiftelsen ejet ejendommen beliggende Himmerlandsgade 116, 9600 Aars. Ejendommen indeholder en enkelt erhvervsejerlejlighed, som i hele året har været udlejet til Fitness World.

Ejendommen beliggende Badstuegade 21/Klostergade 15-17, 8000 Aarhus C., indeholder tre erhvervsejerlejligheder, som i hele året har været udlejet til hhv. Samsøe & Samsøe, Dean Bang Thy og Børnenes Magasin.

Ejendommen beliggende Rosengade 4, 6600 Vejen, indeholder en enkelt erhvervsejerlejlighed, som i hele året har været udlejet til REMA 1000.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.091.878 kr. mod 2.981.304 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.005.394 kr. mod 1.917.503 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer, at driften for 2017 forbliver positiv.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Nettoomsætning	3.091.878	2.981.304
Andre eksterne omkostninger	-461.481	-403.107
Værdiregulering af investeringsejendomme	916.000	0
Bruttoresultat	3.546.397	2.578.197
2 Øvrige finansielle omkostninger	-541.003	-660.694
Årets resultat	3.005.394	1.917.503
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.005.394	1.917.503
Disponeret i alt	3.005.394	1.917.503



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>44.279.807</u>	<u>43.304.307</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.279.807</u>	<u>43.304.307</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>44.279.807</u>	<u>43.304.307</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>968.519</u>	<u>961.235</u>
Tilgodehavender i alt	<u>968.519</u>	<u>961.235</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>968.519</u>	<u>961.235</u>
Aktiver i alt	<u>45.248.326</u>	<u>44.265.542</u>



Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Værdireguleringsfond	12.962.475	12.046.475
5 Overført resultat	6.756.531	5.167.138
Egenkapital i alt	19.719.006	17.213.613
 Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	19.664.018	20.467.006
7 Deposita	396.325	388.798
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.060.343	20.855.804
 Kortfristet del af langfristet gæld	802.367	606.000
Gæld til pengeinstitutter	3.497.129	4.364.875
Modtagne forudbetalinger fra kunder	772.200	757.972
Gæld til tilknyttede virksomheder	146.404	146.404
Anden gæld	250.877	320.874
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.468.977	6.196.125
 Gældsforpligtelser i alt	25.529.320	27.051.929
 Passiver i alt	45.248.326	44.265.542

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter, Himmerlandsgade	580.285	568.486
Lejeindtægter, Badstuegade	1.341.311	1.313.744
Lejeindtægter, Rosengade	1.116.282	1.099.074
Øvrige indtægter, driftsregnskaber	<u>54.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.091.878</u>	<u>2.981.304</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.395	6.060
Andre finansielle omkostninger	<u>534.608</u>	<u>654.634</u>
	<u>541.003</u>	<u>660.694</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	31.257.832	31.257.832
Tilgang i årets løb	<u>59.500</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>31.317.332</u>	<u>31.257.832</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	12.046.475	12.046.475
Årets regulering til dagsværdi	<u>916.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>12.962.475</u>	<u>12.046.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>44.279.807</u>	<u>43.304.307</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,50-7,75% p.a.
------------------------------------	--------------------



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Værdireguleringsfond		
Værdireguleringsfond 1. januar 2016	12.046.475	12.046.475
Henlagt af årets resultat	<u>916.000</u>	<u>0</u>
	<u>12.962.475</u>	<u>12.046.475</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	5.167.137	3.749.635
Årets overførte overskud eller underskud	2.089.394	1.917.503
Hævet i året Per Nielsen	-250.000	-250.000
Hævet i året Johnny Bentsen	<u>-250.000</u>	<u>-250.000</u>
	<u>6.756.531</u>	<u>5.167.138</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.466.385	21.073.006
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-802.367</u>	<u>-606.000</u>
	<u>19.664.018</u>	<u>20.467.006</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.221.207</u>	<u>15.635.000</u>
7. Deposita		
Deposita	<u>396.325</u>	<u>388.798</u>
	<u>396.325</u>	<u>388.798</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.466 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 44.280 t.kr.

Ejerpantebrev kr. 10.000.000 i ejendommen i Aars, kr. 2.500.000 i Aarhus samt kr. 4.300.000 i Vejen er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter.

Der er ligeledes afgivet transport i huslejeindbetalingerne fra ejendommenes lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Himmerlandsgade 116, Aars er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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”.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-843259695686

IP: 80.162.249.159

2017-05-16 13:07:44Z

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 217.61.221.114

2017-05-16 15:10:45Z

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 217.61.221.114

2017-05-16 15:10:45Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.75.202

2017-05-16 15:14:48Z

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 217.61.221.114

2017-05-16 15:18:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EPTKX-J3N5L-BLD5Z-WPDOY-44X8E-8M8L6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>