



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / .

Johnny Bentsen
Dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 27. maj 2016

Kommanditister

Johnny Mikael Bentsen

Per Lyngbak Nielsen

Komplementar

Himmerlandsgade 116, Aars ApS

Johnny Bentsen
Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til indehaverne i K/S Himmerlandsgade 116, Aars

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Himmerlandsgade 116, Aars for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. maj 2016

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 25. regnskabsår
Bestyrelse	Johnny Mikael Bentsen Per Lyngbak Nielsen
Komplementar	Himmerlandsgade 116, Aars ApS
Revision	Christensen Kjørulff, 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 erhvervslejlighed, som i hele 2015 har været udlejet til Fitness World.

Ejendommen beliggende Badstuegade 21/Klostergade 15-17, 8000 Aarhus C., indeholder tre erhvervslejligheder, som i hele 2015 har været udlejet til hhv. Samsøe & Samsøe, Dean Bang Thy og Børnenes Magasin.

Ejendommen beliggende Rosengade 4, 6600 Vejen, indeholder en enkelt erhvervslejlighed, som i hele 2015 har været udlejet til REMA 1000.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.981.304 kr. mod 2.981.938 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.917.503 kr. mod 1.908.530 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer, at driften for 2016 forbliver positiv.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
1 Nettoomsætning	2.981.304	2.981.938
Andre eksterne omkostninger	-403.107	-374.265
Bruttoresultat	2.578.197	2.607.673
Driftsresultat	2.578.197	2.607.673
2 Øvrige finansielle omkostninger	-660.694	-699.143
Årets resultat	1.917.503	1.908.530
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.917.503	1.908.530
Disponeret i alt	1.917.503	1.908.530



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>43.304.307</u>	<u>43.304.308</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.304.307</u>	<u>43.304.308</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.304.307</u>	<u>43.304.308</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>961.235</u>	<u>864.289</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>961.235</u>	<u>864.289</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>961.235</u>	<u>864.289</u>
	Aktiver i alt	<u>44.265.542</u>	<u>44.168.597</u>



Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Værdireguleringsfond	12.046.475	12.046.475
5 Overført resultat	5.167.138	3.749.632
Egenkapital i alt	17.213.613	15.796.107
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.467.006	21.072.585
Deposita	388.798	381.452
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.855.804	21.454.037
Kortfristet del af langfristet gæld	606.000	514.152
Gæld til pengeinstitutter	4.364.875	5.187.778
Modtagne forudbetalinger fra kunder	757.972	743.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	146.404	145.544
Anden gæld	320.874	327.104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.196.125	6.918.453
Gældsforpligtelser i alt	27.051.929	28.372.490
Passiver i alt	44.265.542	44.168.597
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter, Himmerlandsgade	568.486	557.011
Lejeindtægter, Badstuegade	1.313.744	1.341.913
Lejeindtægter, Rosengade	1.099.074	1.083.014
	<u>2.981.304</u>	<u>2.981.938</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.060	0
Andre finansielle omkostninger	654.634	699.143
	<u>660.694</u>	<u>699.143</u>
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	31.257.832	31.257.833
Kostpris 31. december 2015	<u>31.257.832</u>	<u>31.257.833</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	12.046.475	12.046.475
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>12.046.475</u>	<u>12.046.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>43.304.307</u>	<u>43.304.308</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 markedsniveauet.		
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		5,50-7,75% p.a.
4. Værdireguleringsfond		
Værdireguleringsfond 1. januar 2015	12.046.475	12.046.475
	<u>12.046.475</u>	<u>12.046.475</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	3.749.635	2.353.102
Årets overførte overskud eller underskud	1.917.503	1.908.530
Hævet i året Per Nielsen	-250.000	-256.000
Hævet i året Johnny Bentsen	-250.000	-256.000
	<u>5.167.138</u>	<u>3.749.632</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	606.000	15.635.000	21.073.006	21.586.737
Deposita	0	0	388.798	381.452
	<u>606.000</u>	<u>15.635.000</u>	<u>21.461.804</u>	<u>21.968.189</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har overtaget momsreguleringsforpligtelse fra tidligere ejere på kr. 709.116, der er løbende afskrevet.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Himmerlandsgade 116, Aars er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årsregnskabet indeholder ikke skat, ej heller udskudt skat af opskrivninger og/eller skattemæssige afskrivninger, idet de enkelte kommanditister har medtaget resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

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 registreret, 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: 80.167.252.54

31-05-2016 kl. 14:35:42 UTC

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 109.70.52.127

01-06-2016 kl. 12:32:37 UTC

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 109.70.52.127

01-06-2016 kl. 12:32:37 UTC

NEM ID 

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.75.202

01-06-2016 kl. 12:45:26 UTC

NEM ID 

Johnny Mikael Bentsen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-361518855791

IP: 109.70.52.127

01-06-2016 kl. 13:07:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MUE4J-31LYG-1C28A-H714W-XNYYA-DIF7X

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>