



CHRISTENSEN
KJÆRULFF
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024.

Johnny Bentsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 6. maj 2024

Direktion

Johnny Mikael Bentsen

Bestyrelse

Johnny Bentsen

Per Lyngbak Nielsen

Komplementar

Himmerlandsgade 116, Aars ApS

Johnny Bentsen
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til indehaverne i K/S Himmerlandsgade 116, Aars

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Himmerlandsgade 116, Aars for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

København, den 6. maj 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
mne10678



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
	Hjemsted: Herlev
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 33. regnskabsår
Bestyrelse	Johnny Bentsen Per Lyngbak Nielsen
Direktion	Johnny Mikael Bentsen
Komplementar	Himmerlandsgade 116, Aars ApS
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabets formål er at erhverve og udleje erhvervsejendomme.

Selskabet har siden stiftelsen ejet ejendommen beliggende Himmerlandsgade 116, 9600 Aars.

Ejendommen indeholder en enkelt erhvervsejerlejlighed, som ikke har været udlejet i regnskabsåret. Lejemålet er udlejet fra 1. januar 2024.

Ejendommen beliggende Badstuegade 21/Klostergade 15-17, 8000 Aarhus C, indeholder tre erhvervsejerlejligheder, som i året har været udlejet til hhv. K/S Tiratex og Ditur ApS.

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 2.497 t.kr. mod 2.992 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 576 t.kr. mod -1.172 t.kr. sidste år. Driften af de samlede ejendomme er overskudsgivende. Ejendommene indregnes til dagsværdi, hvilket i året medfører negative værdireguleringer. Ledelsen anser årets resultat som forventet.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Lejeindtægter	2.496.620	2.991.716
Andre eksterne omkostninger	-766.762	-527.732
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-704.997	-3.400.000
Bruttoresultat	1.024.861	-936.016
Andre finansielle indtægter	255	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-449.366	-235.873
Årets resultat	575.750	-1.171.889
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.280.747	2.228.111
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	-704.997	-3.400.000
Disponeret i alt	575.750	-1.171.889



Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	39.789.446	40.422.696
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.789.446</u>	<u>40.422.696</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.789.446</u>	<u>40.422.696</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	434.705	398.769
	Periodeafgrænsningsposter	8.539	19.114
	Tilgodehavender i alt	<u>443.244</u>	<u>417.883</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.025.761</u>	<u>220.031</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.469.005</u>	<u>637.914</u>
	Aktiver i alt	<u>41.258.451</u>	<u>41.060.610</u>



Balance 31. december

Passiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
5	Øvrige lovpligtige reserver	7.851.691	8.556.688
6	Overført resultat	17.933.788	16.653.041
	Egenkapital i alt	<u>25.785.479</u>	<u>25.209.729</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.789.085	11.685.364
	Deposita	456.241	434.249
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.245.326</u>	<u>12.119.613</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.133.698	1.376.364
	Gæld til pengeinstitutter	1.981.176	1.536.613
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	641.382	642.880
	Gæld til tilknyttede virksomheder	189.766	155.969
	Anden gæld	281.624	19.442
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.227.646</u>	<u>3.731.268</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.472.972</u>	<u>15.850.881</u>
	Passiver i alt	<u>41.258.451</u>	<u>41.060.610</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, Himmerlandsgade	0	610.860
Lejeindtægter, Badstuegade	1.181.464	1.112.335
Lejeindtægter, Rosengade	1.271.530	1.234.428
Øvrige indtægter, driftsregnskaber	43.626	34.093
	2.496.620	2.991.716
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-704.997	-3.400.000
	-704.997	-3.400.000
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	10.836	9.217
Andre finansielle omkostninger	438.530	226.656
	449.366	235.873
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	31.866.008	31.785.508
Tilgang i årets løb	71.747	80.500
Kostpris 31. december 2023	31.937.755	31.866.008
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	8.556.688	11.956.688
Årets regulering til dagsværdi	-704.997	-3.400.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	7.851.691	8.556.688
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	39.789.446	40.422.696

Virksomhedens investeringsejendomme består af 3 erhvervsejendomme beliggende i Aars, Aarhus og Vejen.

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



4. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger, tomgang mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, Badstuegade 21/Klostergade 15-17, 8000 Aarhus C	5,00%
Afkastkrav, Himmerlandsgade 116, 9600 Aars	8,75%
Afkastkrav, Rosengade 4, 6600 Vejen	8,00%

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Erhvervsejendommen beliggende Himmerlandsgade 116, 9600 Aars udlejes fra 1. januar 2024. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 286 t.kr./år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39.789 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.608 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.753 t.kr.



Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.		
5. Øvrige lovpligtige reserver				
Øvrige lovpligtige reserver 1. januar 2023	8.556.688	11.956.688		
Henlagt af årets resultat	-704.997	-3.400.000		
	7.851.691	8.556.688		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2023	16.653.041	15.064.930		
Årets overførte overskud eller underskud	1.280.747	2.228.111		
Hævet i året Per Lyngbak Nielsen	0	-320.000		
Hævet i året Johnny Bentsen	0	-320.000		
	17.933.788	16.653.041		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.922.783	1.133.698	10.789.085	6.626.189
Deposita	456.241	0	456.241	456.241
	12.379.024	1.133.698	11.245.326	7.082.430

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.923 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 39.789 t.kr.

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



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.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Dagsværdihierarkiet

Virksomheden anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris



Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat. Resultatet beskattes hos de enkelte investorer.

Balancen

Investeringsejendomme

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



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Johnny Mikael Bentsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Mikael Bentsen

Direktør

ID: 63c40de0-d0ec-436e-a99b-8de581519d18

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 12:33:58

Underskrevet med MitID



Johnny Bentsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Mikael Bentsen

Komplementar

ID: 63c40de0-d0ec-436e-a99b-8de581519d18

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 12:32:21

Underskrevet med MitID



Johnny Bentsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Mikael Bentsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 63c40de0-d0ec-436e-a99b-8de581519d18

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 12:39:19

Underskrevet med MitID



Per Lyngbak Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Nielsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 8474eff0-9698-4f65-9061-eeba2227e5f6

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 13:12:28

Underskrevet med MitID



Iver Haugsted

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iver Haugsted

Revisor

ID: 1853d7dd-b967-4d80-b22c-6ab13b3fa5e0

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 14:05:34

Underskrevet med MitID



Johnny Bentsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Mikael Bentsen

Dirigent

ID: 63c40de0-d0ec-436e-a99b-8de581519d18

Tidspunkt for underskrift: 12-05-2024 kl.: 10:49:54

Underskrevet med MitID

