

K/S Hjørring

c/o Nectar Asset Management ApS
Regnbuepladsen 5, 4
1550 København V

CVR-nr. 32566162

Årsrapport for 2016

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. marts 2017

Thomas Borg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Hjørring

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Hjørring.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 13. februar 2017

Bestyrelse

Jacob Therkelsen
Formand

Nis Christian Mamsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Hjørring

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hjørring for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2016 - 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 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.

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.

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 regnskabsbrugere 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.

Brøndby, den 13. februar 2017

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Jimmi Christensen
Statsautoriseret revisor

Bente Kristensen
Registreret revisor

K/S Hjørring

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	K/S Hjørring c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 1550 København V
CVR-nr.	32566162
Stiftelsesdato	1. november 2009
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Jacob Therkelsen, Formand Nis Christian Mamsen
Komplementar	Komplementarselskabet Hjørring ApS c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 1550 København V
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Alle 350 A, 2. 2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse og udlejning af ejendom i Hjørring.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommen er værdisat til 17.119.914 kr., svarende til et afkast på 6,42% baseret på de realiserede tal for 2016. Ved en ændring på afkastkravet på +/- 0,5 %-point vil værdien af ejendommen være henholdsvis 16.480.300 kr. og 17.815.800 kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 566.489, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 17.173.520, og en egenkapital på kr. 4.861.969.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Hjørring for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for perioden. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lokaler, salg og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skatter

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen af årets resultat sker hos de enkelte kommanditister, som selv skal selvangive den skattepligtige indkomst af deres andel af kommanditselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ejendommen er indregnet til et forretningskrav på 6,42%, hvilket svarer til de markeds-mæssige forretningskrav i området..

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.249.986	1.222.530
Driftsomkostninger	1	-65.236	-67.150
Andre eksterne omkostninger	2	-85.509	-85.669
Driftsresultat		1.099.241	1.069.711
Andre finansielle omkostninger	3	-532.752	-568.366
Årets resultat		566.489	501.345
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		566.489	501.345
Resultatdisponering		566.489	501.345

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendom	4	17.119.914	17.119.914
Materielle anlægsaktiver		17.119.914	17.119.914
Anlægsaktiver		17.119.914	17.119.914
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	129.345
Tilgodehavende investorkapital		10.944	10.944
Periodeafgrænsningsposter		42.662	16.526
Tilgodehavender		53.607	156.815
Omsætningsaktiver		53.607	156.815
Aktiver		17.173.521	17.276.729

K/S Hjørring

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.942.500	2.942.500
Overført resultat		1.919.468	1.352.980
Egenkapital	5	4.861.968	4.295.480
Gæld til banker		10.862.758	11.210.100
Anden gæld		540.061	760.019
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.402.819	11.970.119
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		564.100	525.700
Gæld til banker		44.275	2.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.500	19.000
Mellemregning Komplementarselskabet Hjørring ApS		155.695	153.135
Anden gæld	7	125.164	206.829
Periodeafgrænsningsposter		0	103.476
Kortfristede gældsforpligtelser		908.734	1.011.130
Gældsforpligtelser		12.311.553	12.981.249
Passiver		17.173.521	17.276.729
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2016	2015
Note 1 - Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	9.990	0
Ejendomsskat	36.736	36.629
Forsikring	18.510	21.291
Tinglysning	0	9.230
Driftsomkostninger i alt	65.236	67.150

Note 2 - Andre eksterne omkostninger

Revisorhonorar, afsat	19.500	19.000
Revisorhonorar, regulering tidligere år	0	3.000
Administrationshonorar	58.157	57.980
Gebyrer bank, giro m.v.	7.852	5.689
Andre eksterne omkostninger i alt	85.509	85.669

Note 3 - Andre finansielle omkostninger

Renter KK	444	869
Renter lån	455.385	476.989
Renter lån 2.000 GI	0	58.261
Renter mellemregning Hjørring ApS	6.065	5.897
Renter, gældsbev. Kudsk Invest ApS	62.258	17.751
Amortisering af låneomkostninger	8.600	8.600
	532.752	568.367

Note 4 - Investeringsejendom

Kostpris primo	17.119.914	17.119.914
Investeringsejendom i alt	17.119.914	17.119.914

Noter

2016

2015

Note 5 - Egenkapital

Egenkapitalbevægelser	Primo	Forslag til resultat-disp.	Ultimo
Virksomhedskapital	2.942.500	0	2.942.500
Overført resultat	1.352.980	566.489	1.919.469
	<u>4.295.480</u>	<u>566.489</u>	<u>4.861.969</u>

Stamkapitalen er fordelt således:

1.000 anparter á nominelt kr. 17.000

17.000.000	17.000.000
<u>17.000.000</u>	<u>17.000.000</u>

Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	11.556.200	11.223.858	344.100	9.915.000
Gældsbrief Kudsk Invest ApS	965.219	760.061	220.000	0
Stiftelsesomkostninger	-25.600	-17.000	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.495.819</u>	<u>11.966.919</u>	<u>564.100</u>	<u>9.915.000</u>

Note 7 - Anden gæld

Skyldig moms og afgifter	125.163	139.975
Anden gæld	0	66.854
Anden gæld i alt	<u>125.163</u>	<u>206.829</u>

Note 8 - Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der tinglyst pant t.kr. 17.425 i ejendommen samt givet transport i resthæftelser.

Kommanditisterne hæfter i alt for t.kr. 17.000. Resthæftelsen udgør således t.kr. 14.057.