

K/S HIMMERLANDSGADE 116. AARS

Dronninggårds Alle 48, 2840 Holte
CVR-nr. 16 05 15 78

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.06.25

Per Lyngbak Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

K/S HIMMERLANDSGADE 116. AARS
Dronninggårds Alle 48
2840 Holte
Danmark
Hjemsted: Holte
CVR-nr.: 16 05 15 78
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Per Lyngbak Nielsen
Direktør Johnny Mikael Bentsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S HIMMERLANDSGADE 116. AARS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 19. juni 2025

Direktionen

Per Lyngbak Nielsen
Direktør

Johnny Mikael Bentsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S HIMMERLANDSGADE 116. AARS

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S HIMMERLANDSGADE 116. AARS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 19. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Suzette Hansen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne49094

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består udleje af erhvervsejendomme.

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

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

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 Vininvestoren ApS.

Ejendommen beliggende Rosengade 4, 6600 Vejen, indeholder en enkelt erhvervsejerlejlighed, som i dele året har været udlejet til Rema 1000. Der arbejdes på at finde en ny lejer til lejemålet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 3.924.433 mod DKK 575.750 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 29.229.912.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	2.490.622	1.729.858
Resultat før dagsværdireguleringer	2.490.622	1.729.858
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.978.863	-704.997
Resultat af primær drift	4.469.485	1.024.861
Finansielle indtægter	4.068	255
² Finansielle omkostninger	-549.120	-449.366
Årets resultat	3.924.433	575.750
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.924.433	575.750
I alt	3.924.433	575.750

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	41.933.392	39.789.447
3	Materielle anlægsaktiver i alt	41.933.392	39.789.447
	Anlægsaktiver i alt	41.933.392	39.789.447
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	139.370	434.705
	Andre tilgodehavender	3.767	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.007	8.539
	Tilgodehavender i alt	152.144	443.244
	Likvide beholdninger	1.952.437	1.025.761
	Omsætningsaktiver i alt	2.104.581	1.469.005
	Aktiver i alt	44.037.973	41.258.452

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Overført resultat	29.229.912	25.785.479
Egenkapital i alt	29.229.912	25.785.479
5 Gæld til realkreditinstitutter	9.694.209	10.789.085
5 Deposita	255.256	456.241
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.949.465	11.245.326
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.307.391	1.133.698
Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.139.364	1.981.176
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	641.382
Gæld til kapitalinteresser	193.330	189.766
Anden gæld	218.511	281.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.858.596	4.227.647
Gældsforpligtelser i alt	14.808.061	15.472.973
Passiver i alt	44.037.973	41.258.452

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitaloppgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	0	25.785.479	25.785.479
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-480.000	-480.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.924.433	3.924.433
Saldo pr. 31.12.24	0	29.229.912	29.229.912

	2024	2023
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.540	10.836
Renteomkostninger i øvrigt	536.580	438.530
I alt	549.120	449.366

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	31.937.756
Tilgang i året	165.082
Kostpris pr. 31.12.24	32.102.838
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	7.851.691
Dagsværdireguleringer i året	1.978.863
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	9.830.554
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	41.933.392

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.257 og et afkastkrav på 5 % for Århus, et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 283 og et afkastkrav på 9 % for Aars, og et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.215 og et afkastkrav på 8% for Vejen. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 57% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.719. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på detailarealer på DKK 1.326 pr. m². Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

4. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 25.885, hvoraf t.DKK 0 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 25.885, hvoraf t.DKK kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.099.311	5.419.631	10.793.520	11.922.783
Deposita	208.080	255.336	463.336	456.241
I alt	1.307.391	5.674.967	11.256.856	12.379.024

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	41.933.392
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.978.863

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.794 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.933.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 16.800 til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 41.933.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.