

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

K/S Herning 2003

**Odasminde 3
8960 Randers**

CVR-nr. 27 47 38 73

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 5. maj 2019

Torben Munch Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31. december 2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10 - 11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Herning 2003
Odasminde 3
8960 Randers

CVR-nr.: 27 47 38 73
Stiftelsesdato: 1. december 2003
Hjemsted: Randers
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse Bo Vestergaard Hansen
Torben Munch Jensen
Jan Gravgaard Jensen

Komplementar Bo Vestergaard Hansen
Komplementarselsk. Klokkekildevej ApS

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Herning 2003.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen fravælger fortsat revision. Betingelserne er stadig opfyldt.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 21. marts 2019

Komplementar

Bo Vestergaard Hansen Komplementarselsk. Klokkekildevej A

Bestyrelse

Bo Vestergaard Hansen Torben Munch Jensen Jan Gravgaard Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i K/S Herning 2003**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Herning 2003 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Helsingør, den 21. marts 2019

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne8285

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

K/S Herning 2003 blev etableret i 2003, hvor selskabet erhvervede ejendommen Klokkekildevej 23 A-D i Herning. Pr. 31. december 2015 er ejendommen udlejet til 2 lejere: Rema 1000 Danmark A/S og Buffalo American Pizza.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 581.113 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 2.850.523 kr. pr. 31. december 2018.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Herning 2003 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skatteomkostninger

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. balancedagen fastsat ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

ÅRSREGNSKAB**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		849.421	865.357
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat af ordinær drift		849.421	865.357
Finansielle indtægter	1	34.449	118.271
Finansielle omkostninger	2	-302.757	-339.808
ÅRETS RESULTAT		581.113	643.820
Resultatdisponering:			
Overført resultat		581.113	643.820
		581.113	643.820

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		193.776	210.176
Tilgodehavender i alt		<u>193.776</u>	<u>210.176</u>
Likvide beholdninger		<u>147.553</u>	<u>64.553</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		<u>341.329</u>	<u>274.729</u>
AKTIVER I ALT			
		<u><u>11.341.329</u></u>	<u><u>11.274.729</u></u>
PASSIVER			
Virksomhedskapital		1.920.000	1.920.000
Overført resultat		930.523	349.410
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.850.523</u>	<u>2.269.410</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.961.639	2.448.244
Gæld til banker		1.490.142	1.753.450
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		496.061	496.965
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		75.011	80.311
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>4.022.853</u>	<u>4.778.970</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.366	250
Anden gæld		3.640.487	3.396.124
Kortfristet del af langfristet gæld		765.600	783.475
Deposita		46.500	46.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.467.953</u>	<u>4.226.349</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		<u>8.490.806</u>	<u>9.005.319</u>
PASSIVER I ALT			
		<u><u>11.341.329</u></u>	<u><u>11.274.729</u></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018

	2018	2017
	kr.	kr.
Virksomhedskapital:		
Primo	1.920.000	1.920.000
Ultimo i alt	1.920.000	1.920.000
Overført resultat:		
Primo	349.410	-294.410
Tilgang	581.113	643.820
Afgang	0	0
Ultimo i alt	930.523	349.410
Egenkapital i alt	2.850.523	2.269.410

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Finansielle indtægter		
Andre reguleringer af finansielle indtægter	0	84.055
Gældseftergivelse og lignende, finansielle indtægter	34.449	34.216
Finansielle indtægter	34.449	118.271
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	302.757	339.808
Finansielle omkostninger	302.757	339.808
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	12.910.650	12.910.650
Kostpris, ultimo	12.910.650	12.910.650
Regulering til dagsværdi, primo	-1.910.650	-1.910.650
Regulering til dagsværdi, ultimo	-1.910.650	-1.910.650
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:		
Kostpris, primo	468.000	468.000
Kostpris, ultimo	468.000	468.000
Af- og nedskrivninger, primo	-468.000	-468.000
Af- og nedskrivninger, ultimo	-468.000	-468.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	0

Følgende oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav i %:

2018: 7,5%

2017: 7,5%.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: -711 t.kr.

-0,5%: 813 t.kr.

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

	2018	2017
	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	485.000	482.875
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	1.940.000	1.947.534
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	21.639	500.710
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	280.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	1.120.000	1.453.450
Gæld til banker, der forfalder efter 5 år	370.142	300.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	600	600
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	2.400	2.400
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt, der forfalder efter 5 år	493.661	494.565

5. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2018.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 4.713 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.000 t.kr.

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.”

Jan Graugaard-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-725295672726

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-05-13 15:26:34Z

NEM ID 

Torben Munch Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 2.106.xxx.xxx

2019-05-13 19:08:11Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Komplementar

På vegne af: Komplementarselskabet Herning Klokketilvevej ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 91.144.xxx.xxx

2019-05-15 14:15:43Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Komplementar

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 91.144.xxx.xxx

2019-05-15 14:16:55Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 91.144.xxx.xxx

2019-05-15 14:16:55Z

NEM ID 

Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-065274315565

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-05-15 14:18:27Z

NEM ID 

Torben Munch Jensen

Dirigent

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 2.106.xxx.xxx

2019-05-15 15:57:36Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>