

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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. juni 2018

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 2017	7
Balance pr. 31. december 2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	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 2017 - 31. december 2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 31. maj 2018

Komplementar

Bo Vestergaard Hansen

Komplementarselsk. Klokkekildevej ApS

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 2017 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 revisors Ethiske 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 31. maj 2018

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

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 643.820 kr., hvilket ledelsen anser for som tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 2.269.410 kr. pr. 31. december 2017.

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 2017 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.

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

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter periodens indtjente lejeindtægter.

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 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 anskaffelsessummen 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 nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

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

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		865.357	803.502
Af- og nedskrivninger		0	-46.800
Resultat af ordinær drift		865.357	756.702
Finansielle indtægter	1	118.271	32.460
Finansielle omkostninger	2	-339.808	-374.958
ÅRETS RESULTAT		643.820	414.204
Resultatdisponering:			
Overført resultat		643.820	414.204
		643.820	414.204

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	2017 kr.	2016 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		210.176	226.576
Tilgodehavender i alt		<u>210.176</u>	<u>226.576</u>
Likvide beholdninger		<u>64.553</u>	<u>35.410</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>274.729</u>	<u>261.986</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>11.274.729</u></u>	<u><u>11.261.986</u></u>
PASSIVER			
Virksomhedskapital		1.920.000	1.920.000
Overført resultat		349.410	-294.410
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.269.410</u>	<u>1.625.590</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.448.244	2.931.122
Gæld til banker		1.753.450	2.041.987
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		496.965	497.792
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		80.311	85.186
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>4.778.970</u>	<u>5.556.087</u>
Gæld til banker		0	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser		250	250
Anden gæld		3.396.124	3.287.078
Kortfristet del af langfristet gæld		783.475	783.475
Deposita		46.500	9.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.226.349</u>	<u>4.080.309</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>9.005.319</u>	<u>9.636.396</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>11.274.729</u></u>	<u><u>11.261.986</u></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Virksomhedskapital:		
Primo	1.920.000	1.920.000
Ultimo i alt	<u>1.920.000</u>	<u>1.920.000</u>
Overført resultat:		
Primo	-294.410	-708.614
Tilgang	643.820	414.204
Afgang	0	0
Ultimo i alt	<u>349.410</u>	<u>-294.410</u>
Egenkapital i alt	<u><u>2.269.410</u></u>	<u><u>1.625.590</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
1. Finansielle indtægter		
Andre reguleringer af finansielle indtægter	84.055	0
Gældseftergivelse og lignende, finansielle indtægter	34.216	32.460
Finansielle indtægter	118.271	32.460
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	339.808	374.958
Finansielle omkostninger	339.808	374.958
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	-421.200
Afskrivninger	0	-46.800
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 %:

2017: 7,5%

2016: 7,5%.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: -684 t.kr.

-0,5%: 782 t.kr.

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

	2017	2016
	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	482.875	482.875
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	1.947.534	1.947.534
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	500.710	983.588
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	1.453.450	1.741.987
Gæld til banker, der forfalder efter 5 år	300.000	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	494.565	495.392

5. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 5.481 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 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.”

Torben Munch Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 178.174.137.164

2018-06-05 04:46:10Z

NEM ID 

Jan Graugaard-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-725295672726

IP: 92.246.30.41

2018-06-05 05:29:13Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Komplementar

På vegne af: Komplementarselskabet Herning Klokketilvevej ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 193.163.223.58

2018-06-08 10:05:37Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Komplementar

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 193.163.223.58

2018-06-08 10:06:53Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 193.163.223.58

2018-06-08 10:06:53Z

NEM ID 

Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-065274315565

IP: 217.74.213.4

2018-06-08 10:42:04Z

NEM ID 

Torben Munch Jensen

Dirigent

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 188.178.74.246

2018-06-09 07:40:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SLUYF-CUQXS-EVHQP-Y5EMQ-VFE65-OWB28

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>