

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

25/5-17



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11 - 12

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 2016 - 31. december 2016
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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 15. maj 2017

Komplementar



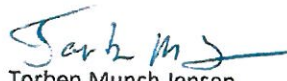
Bo Vestergaard Hansen

Komplementarselsk. Klokkekildevej A

Bestyrelse



Bo Vestergaard Hansen



Torben Munch Jensen



Jan Gravgaard Jensen

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Herning 2003

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herning 2003 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 (IESBA's Etiske regler) 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.

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 for 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

Helsingør, den 15. maj 2017

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

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 414.204 kr., hvilket ledelsen anser for som forventet. Egenkapitalen udgør 1.625.590 kr. pr. 31. december 2016.

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 2016 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

Ejendommen er optaget til skønnet markedsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ÅRSREGNSKAB**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		803.502	795.458
Af- og nedskrivninger		-46.800	-46.800
Resultat af ordinær drift		756.702	748.658
Finansielle indtægter	1	32.460	17.180
Finansielle omkostninger	2	-374.958	-430.638
ÅRETS RESULTAT		414.204	335.200
Resultatdisponering:			
Overført resultat		414.204	335.200
		414.204	335.200

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	46.800
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.000.000	11.046.800
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		11.000.000	11.046.800
Likvide beholdninger		35.410	24.454
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		35.410	24.454
AKTIVER I ALT			
		11.035.410	11.071.254
PASSIVER			
Virksomhedskapital		1.920.000	1.920.000
Overført resultat		-294.410	-708.614
EGENKAPITAL I ALT		1.625.590	1.211.386
Gæld til realkreditinstitutter		2.931.122	3.405.273
Gæld til banker		2.041.987	2.472.874
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		497.792	498.428
Periodeafgrænsningsposter		-210.176	-226.576
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		85.186	89.936
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.345.911	6.239.935
Gæld til banker		6	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		250	6.401
Anden gæld		3.287.078	2.996.832
Kortfristet del af langfristet gæld		767.075	607.200
Deposita		9.500	9.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.063.909	3.619.933
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		9.409.820	9.859.868
PASSIVER I ALT			
		11.035.410	11.071.254
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</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	-708.614	-1.043.814
Tilgang	414.204	335.200
Ultimo i alt	<u>-294.410</u>	<u>-708.614</u>
Egenkapital i alt	<u><u>1.625.590</u></u>	<u><u>1.211.386</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	17.180
Gældseftergivelse og lignende, finansielle indtægter	32.460	0
Finansielle indtægter	32.460	17.180
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	374.958	430.638
Finansielle omkostninger	374.958	430.638
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	-421.200	-374.400
Afskrivninger	-46.800	-46.800
Af- og nedskrivninger, ultimo	-468.000	-421.200
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	0	46.800
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	482.875	490.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	1.947.534	2.399.900
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	983.588	1.005.373
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	300.000	133.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	1.741.987	2.281.279
Gæld til banker, der forfalder efter 5 år	300.000	191.595
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	495.392	496.028
Langfristede periodeafgrænsningsposter, der forfalder mindre end 1 år	-16.400	-16.400
Langfristede periodeafgrænsningsposter, der forfalder mellem 1 og 5 år	-65.600	-65.600
Langfristede periodeafgrænsningsposter, der forfalder efter 5 år	-144.576	-160.976

ÅRSREGNSKAB**NOTER****5. Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 6.287 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 11.000 t.kr.