

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 SØ

CVR-nr. 27473873

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2022

Torben Munch Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for K/S Herning 2003.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Ledelsen fravælger fortsat revision. Betingelserne er stadig opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 25. marts 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling 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 25. marts 2022

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Jacob Ulrikkeholm Klinkby

Statsautoriseret revisor

mne45875

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Herning 2003 Odasminde 3, 8960 Randers SØ CVR-nr. 27473873 Regnskabsår 1. januar 2021 - 31. december 2021
Komplementar	Bo Vestergaard Hansen , Komplementar Komplementarselsk. Klokkekildevej ApS, Komplementar
Bestyrelse	Bo Vestergaard Hansen Torben Munch Jensen Jan Gravgaard Jensen
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

K/S Herning 2003 blev etableret i 2003, hvor selskabet erhvervede udlejningsejendommen Klokketildevvej 23 A-D i Herning. Pr. 31 december 2019 er ejendommen udlejet til 2 lejere: Rema 1000 Danmark A/S og Gjellerup Stenovn Pizzaria.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 533.830, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 11.318.688, og en egenkapital på kr. 4.665.995.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Herning 2003 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Leje indtægter

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 eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		682.563	831.195
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		682.563	831.195
Finansielle indtægter	1	41.773	34.716
Finansielle omkostninger	2	-190.506	-224.338
Resultat før skat		533.830	641.573
Årets resultat		533.830	641.573
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		533.830	641.573
Resultatdisponering		533.830	641.573

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		11.000.000	11.000.000
Anlægsaktiver		11.000.000	11.000.000
Periodeafgrænsningsposter		144.576	160.976
Tilgodehavender		144.576	160.976
Likvide beholdninger		174.112	306.836
Omsætningsaktiver		318.688	467.812
Aktiver		11.318.688	11.467.812
Passiver			
Virksomhedskapital		1.920.000	1.920.000
Overført resultat		2.745.995	2.212.164
Egenkapital		4.665.995	4.132.164
Gæld til realkreditinstitutter		488.090	977.210
Gæld til banker		675.065	977.404
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		492.542	493.716
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		47.390	62.236
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.703.087	2.510.566
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		760.793	761.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.096
Anden gæld		4.142.313	4.012.486
Deposita		46.500	46.500
Kortfristede gældsforpligtelser		4.949.606	4.825.082
Gældsforpligtelser		6.652.693	7.335.648
Passiver		11.318.688	11.467.812
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	1.920.000	2.212.164	4.132.164
Årets resultat	0	533.831	533.831
Egenkapital 31. december 2021	1.920.000	2.745.995	4.665.995

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Finansielle indtægter		
Gælds eftergivelse og lignende, finansielle indtægter	41.773	34.716
	41.773	34.716
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	190.506	224.338
	190.506	224.338
3. Dagværdireguleringer		
Kostpris primo	12.910.650	12.910.650
Kostpris ultimo	12.910.650	12.910.650
Dagværdireguleringer primo	-1.910.650	-1.910.650
Dagværdireguleringer ultimo	-1.910.650	-1.910.650
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.000.000	11.000.000

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

Anvendt afkastkrav i %:

2021: 7,9%

2020: 7,5%.

Regulering af ejendommens dagværdi pr. 31. december 2021 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: -657 t.kr.

-0,5%: 746 t.kr.

4. 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

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	488.090	489.793	0
Gæld til banker	675.065	270.000	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	492.542	1.000	488.542
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	47.390	0	0
	1.703.087	760.793	488.542

Noter

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 2.416 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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

2022-04-22 08:49:19 UTC

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Direktør

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 91.144.xxx.xxx

2022-04-23 04:01:41 UTC

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 91.144.xxx.xxx

2022-04-23 04:01:41 UTC

NEM ID 

Torben Munch Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-04-24 12:11:57 UTC

NEM ID 

Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-158626118954

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-04-24 17:20:39 UTC

NEM ID 

Torben Munch Jensen

Dirigent

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 2.106.xxx.xxx

2022-04-24 17:25:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DOLNV:5PGQ-5KWW5-JUM4U-064L7-MDI2T

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>