

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2021

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 2020	7
Balance pr. 31. december 2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	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 2020 - 31. december 2020
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 23. april 2021

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 2020 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 23. april 2021

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

Jacob Ulrikkeholm Klinkby
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne45875

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

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 Pizzeria.

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 641.573 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 4.132.164 kr. pr. 31. december 2020.

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 2020 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

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.

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 nominal 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		831.195	861.427
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat af ordinær drift		831.195	861.427
Finansielle indtægter	1	34.716	34.449
Finansielle omkostninger	2	-224.338	-255.808
ÅRETS RESULTAT		641.573	640.068
Resultatdisponering:			
Overført resultat		641.573	640.068
		641.573	640.068

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		160.976	177.376
Tilgodehavender i alt		<u>160.976</u>	<u>177.376</u>
Likvide beholdninger		<u>306.836</u>	<u>193.618</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		<u>467.812</u>	<u>370.994</u>
AKTIVER I ALT			
		<u>11.467.812</u>	<u>11.370.994</u>
PASSIVER			
Virksomhedskapital		1.920.000	1.920.000
Overført resultat		2.212.164	1.570.591
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.132.164</u>	<u>3.490.591</u>
Gæld til realkreditinstitutter		977.210	1.471.796
Gæld til banker		977.404	1.258.187
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		493.716	494.671
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		62.236	68.686
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>2.510.566</u>	<u>3.293.340</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.096	6.123
Anden gæld		4.012.486	3.788.440
Kortfristet del af langfristet gæld		761.000	746.000
Deposita		46.500	46.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.825.082</u>	<u>4.587.063</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		<u>7.335.648</u>	<u>7.880.403</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>11.467.812</u>	<u>11.370.994</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</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	1.570.591	930.523
Tilgang	641.573	640.068
Ultimo i alt	<u>2.212.164</u>	<u>1.570.591</u>
Egenkapital i alt	<u>4.132.164</u>	<u>3.490.591</u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.
1. Finansielle indtægter		
Gældseftergivelse og lignende, finansielle indtægter	34.716	34.449
Finansielle indtægter	34.716	34.449
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	224.338	255.808
Finansielle omkostninger	224.338	255.808
3. Skat af årets resultat		
4. 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 %:

2020: 7,5%

2019: 7,5%.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: -717 t.kr.

-0,5%: 820 t.kr.

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2020	2019
	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	490.000	485.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	977.210	1.471.796
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	270.000	260.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	977.404	1.040.000
Gæld til banker, der forfalder efter 5 år	0	218.187
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	1.000	1.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	4.000	4.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt, der forfalder efter 5 år	489.716	490.671

6. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2020.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 3.209 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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

2021-04-29 13:33:20Z

NEM ID 

Torben Munch Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-05-01 13:13:31Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Direktør

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 91.144.xxx.xxx

2021-05-01 16:17:03Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 91.144.xxx.xxx

2021-05-01 16:17:03Z

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

2021-05-03 06:38:09Z

NEM ID 

Torben Munch Jensen

Dirigent

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 87.63.xxx.xxx

2021-05-03 06:55:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YZQFM-2PG5A-NH04B-WO0N5-AASQK-C4P17

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 tidsstemplet 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>