

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2023

Torben Munch Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 27. april 2023

Direktion

Bo Vestergaard Hansen Komplementar	Komplementarselsk. Klokkekildevej ApS Komplementar
---------------------------------------	--

Bestyrelse

Bo Vestergaard Hansen Medlem	Torben Munch Jensen Medlem	Jan Gravgaard Jensen Medlem
---------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

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 2022 - 31. december 2022 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 27. april 2023

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 2022 - 31. december 2022
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 Klokkekildevej 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

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 562.852, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 11.128.176, og en egenkapital på kr. 5.228.847.

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 2022 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 regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne 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 eksklusiv 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	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		910.461	682.563
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		910.461	682.563
Finansielle indtægter	1	0	41.773
Finansielle omkostninger	2	-347.609	-190.506
Resultat før skat		562.852	533.830
Årets resultat		562.852	533.830
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		562.852	533.830
Resultatdisponering		562.852	533.830

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 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		128.176	144.576
Tilgodehavender		128.176	144.576
Likvide beholdninger		0	174.112
Omsætningsaktiver		128.176	318.688
Aktiver		11.128.176	11.318.688
Passiver			
Virksomhedskapital		1.920.000	1.920.000
Overført resultat		3.308.847	2.745.995
Egenkapital		5.228.847	4.665.995
Gæld til realkreditinstitutter		0	488.090
Gæld til banker		389.403	675.065
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		491.258	492.542
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		39.815	47.390
Langfristede gældsforpligtelser	5	920.476	1.703.087
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		759.088	760.793
Gæld til banker		120.985	0
Anden gæld		4.052.280	4.142.313
Deposita		46.500	46.500
Kortfristede gældsforpligtelser		4.978.853	4.949.606
Gældsforpligtelser		5.899.329	6.652.693
Passiver		11.128.176	11.318.688
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	1.920.000	2.745.995	4.665.995
Årets resultat	0	562.852	562.852
Egenkapital 31. december 2022	1.920.000	3.308.847	5.228.847

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Finansielle indtægter		
Gælds eftergivelse og lignende, finansielle indtægter	0	41.773
	0	41.773
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	347.609	190.506
	347.609	190.506
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 %:

2022: 7,9%

2021: 7,9%.

Regulering af ejendommens dagværdi pr. 31. december 2022 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: -652 t.kr.

-0,5%: 740 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	0	488.088	0
Gæld til banker	389.403	270.000	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	491.258	1.000	488.542
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	39.815	0	0
	920.476	759.088	488.542

Noter

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 1.760 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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 registreret, 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: 55c034ab-d8d3-4149-a4cc-88c36fc5e2b6

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-05-04 11:20:02 UTC



Torben Munch Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: 7b6bff23-6043-4f41-9f9e-16818e5c3bfa

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-05-05 05:55:49 UTC



Bo Vestergaard Hansen

Direktør

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: cf7b590d-1a73-49f4-b201-6df7b10ab449

IP: 185.46.xxx.xxx

2023-05-05 10:44:52 UTC



Bo Vestergaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: cf7b590d-1a73-49f4-b201-6df7b10ab449

IP: 185.46.xxx.xxx

2023-05-05 10:44:52 UTC



Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-158626118954

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-05-06 13:38:30 UTC



Torben Munch Jensen

Dirigent

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: 7b6bff23-6043-4f41-9f9e-16818e5c3bfa

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-05-06 18:43:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3BG4B-CPZL3-C01Y0-YXUGX-NQTNJ-AXZEZ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>