

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. april 2020

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 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	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 2019 - 31. december 2019

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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. marts 2020

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 2019 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 Etiske 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. marts 2020
Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne8285

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 640.068 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 3.490.591 kr. pr. 31. december 2019.

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 2019 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

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 nominel 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 nettorealisationseværdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		861.427	849.421
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Resultat af ordinær drift		861.427	849.421
Finansielle indtægter	1	34.449	34.449
Finansielle omkostninger	2	-255.808	-302.757
ÅRETS RESULTAT		640.068	581.113
Resultatdisponering:			
Overført resultat		640.068	581.113
		640.068	581.113

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.000.000	11.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		11.000.000	11.000.000
Periodeafgrænsningsposter		177.376	193.776
Tilgodehavender i alt		177.376	193.776
Likvide beholdninger		193.618	147.553
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		370.994	341.329
AKTIVER I ALT			
		11.370.994	11.341.329
PASSIVER			
Virksomhedskapital		1.920.000	1.920.000
Overført resultat		1.570.591	930.523
EGENKAPITAL I ALT		3.490.591	2.850.523
Gæld til realkreditinstitutter		1.471.796	1.961.639
Gæld til banker		1.258.187	1.490.142
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		494.671	496.061
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		68.686	75.011
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.293.340	4.022.853
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.123	15.366
Anden gæld		3.788.440	3.640.487
Kortfristet del af langfristet gæld		746.000	765.600
Deposita		46.500	46.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.587.063	4.467.953
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		7.880.403	8.490.806
PASSIVER I ALT			
		11.370.994	11.341.329
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</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	930.523	349.410
Tilgang	640.068	581.113
Ultimo i alt	<u>1.570.591</u>	<u>930.523</u>
Egenkapital i alt	<u><u>3.490.591</u></u>	<u><u>2.850.523</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
1. Finansielle indtægter		
Gældsreturn og lignende, finansielle indtægter	34.449	34.449
Finansielle indtægter	34.449	34.449
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	255.808	302.757
Finansielle omkostninger	255.808	302.757
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	-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 %:

2019: 7,5%

2018: 7,5%.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2019 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: -726 t.kr.

-0,5%: 830 t.kr.

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

	2019	2018
	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	485.000	485.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	1.471.796	1.940.000
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	0	21.639
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	260.000	280.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	1.040.000	1.120.000
Gæld til banker, der forfalder efter 5 år	218.187	370.142
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mindre end 1 år efter	1.000	600
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mellem 1 og 5 år	4.000	2.400
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt, der forfalder efter 5 år	490.671	493.661

5. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2019.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, 3.970 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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.”

Torben Munch Jensen

Bestyrelsesmedlem og dirigent

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-497415110388

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-04-08 14:31:53Z

NEM ID 

Bo Vestergaard Hansen

Bestyrelsesmedlem og direktør

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-631432800380

IP: 91.144.xxx.xxx

2020-04-08 20:42:16Z

NEM ID 

Jan Graugaard-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Herning 2003

Serienummer: PID:9208-2002-2-725295672726

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-04-10 07:08:41Z

NEM ID 

Peter Kallermann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-04-10 09:32:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZWUAC-KCGBL-K7LSJ-JFVZ-EO450-V3MXE

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>