• Kallermann Revision A/S •

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

K/S Herning 2003

Odasminde 3
8960 Randers SØ

CVR-nr. 27473873

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2025

_____

Torben Munch Jensen
Dirigent

Independent member
Morison Global

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

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 15. april 2025

Direktion

	Komplementarselsk.
Bo Vestergaard Hansen	Klokkekildevej ApS
Komplementar	Komplementar

Bestyrelse

Bo Vestergaard Hansen	Torben Munch Jensen	Jan Gravgaard Jensen

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

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 2024 - 31. december 2024 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 revisorers 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 15. april 2025
Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Jacob Ulrikkeholm Klinkby
statsautoriseret revisor
mne45875

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Herning 2003 Odasminde 3 8960 Randers SØ CVR-nr. 27473873 Regnskabsår 1. januar 2024 - 31. december 2024
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

728/dbs/pr

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

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 Pizzaria.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 11 mio.kr. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkrav med 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 656 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på 512.033 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 11.095.376 kr., og en egenkapital på 6.247.093 kr.

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

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for K/S Herning 2003 for 2024 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 eksklusive 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 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.

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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 nettorealisationsværdi.

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**921.071**	**882.699**
Finansielle indtægter		17	0
Finansielle omkostninger		-409.055	-376.486
Resultat før skat		**512.033**	**506.213**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**512.033**	**506.213**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		512.033	506.213
Resultatdisponering		**512.033**	**506.213**

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	11.000.000	11.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	0	0
Materielle anlægsaktiver		**11.000.000**	**11.000.000**
Anlægsaktiver		**11.000.000**	**11.000.000**
Periodeafgrænsningsposter		95.376	111.776
Tilgodehavender		**95.376**	**111.776**
Omsætningsaktiver		**95.376**	**111.776**
Aktiver		**11.095.376**	**11.111.776**
Passiver			
Virksomhedskapital		1.920.000	1.920.000
Overført resultat		4.327.093	3.815.060
Egenkapital		**6.247.093**	**5.735.060**
Gæld til kreditinstitutter		98.763	102.460
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		488.441	489.852
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		24.715	32.315
Langfristede gældsforpligtelser	3	**611.919**	**624.627**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	67.454	271.000
Gæld til banker		46.135	163.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.492	17.745
Anden gæld		4.000.889	4.253.427
Deposita		94.394	46.500
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.236.364**	**4.752.089**
Gældsforpligtelser		**4.848.283**	**5.376.716**
Passiver		**11.095.376**	**11.111.776**
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	1.920.000	3.815.060	5.735.060
Årets resultat	0	512.033	512.033
Egenkapital 31. december 2024	**1.920.000**	**4.327.093**	**6.247.093**

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	12.910.650	12.910.650
Kostpris ultimo	**12.910.650**	**12.910.650**
Dagsværdireguleringer primo	-1.910.650	-1.910.650
Dagsværdireguleringer 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 dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændrede.

Anvendt afkastkrav i %:
2024: 7,9%
2023: 7,9%.

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:
+0,5%: -656 t.kr.
-0,5%: 745 t.kr.

	2024 kr.	2023 kr.
2. 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**

3. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til banker	98.763	66.454	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	488.441	1.000	484.441
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	24.715	0	0
	611.919	**67.454**	**484.441**

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Noter

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og banker, 701 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.000 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

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
På vegne af: K/S BYTOFTEN 2002
Serienummer: 7b6bff23-6043-4f41-9f9e-16818e5c3bfa
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-05-05 10:54:27 UTC

Jan Graugaard-Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: K/S Herning 2003
Serienummer: 55c034ab-d8d3-4149-a4cc-88c36fc5e2b6
IP: 212.10.xxx.xxx
2025-05-05 13:07:06 UTC

Bo Vestergaard Hansen
Komplementar
På vegne af: K/S Herning 2003
Serienummer: cf7b590d-1a73-49f4-b201-6df7b10ab449
IP: 185.46.xxx.xxx
2025-05-06 20:20:53 UTC

Bo Vestergaard Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: K/S Herning 2003
Serienummer: cf7b590d-1a73-49f4-b201-6df7b10ab449
IP: 185.46.xxx.xxx
2025-05-06 20:20:53 UTC

Jacob Thomas Ulrikkeholm Klinkby
KALLERMANN REVISION A/S STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA
CVR: 30195264
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Kallermann Revision A/S
Serienummer: 0f27c5ed-cc2c-4de2-80f6-f96a9c1dc103
IP: 109.70.xxx.xxx
2025-05-07 07:01:39 UTC

Torben Munch Jensen
Dirigent
På vegne af: K/S BYTOFTEN 2002
Serienummer: 7b6bff23-6043-4f41-9f9e-16818e5c3bfa
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-05-07 07:55:48 UTC

Penneo dokumentnøgle: N0LHW-OLYHB-SNBKD-XGG95-EELDS-GXD3B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.