

**K/S HJG, Vejle**  
**Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 31 08 85 77**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2018.

---

**Henning Foldager**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S HJG, Vejle.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 3. april 2018

### **Bestyrelse**

Ole Theut

Lone Møller

Esben Borre Thomsen

### **Komplementar**

Komplementarselskabet  
ApS

HJG

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S HJG, Vejle**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HJG, Vejle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. april 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 25346

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S HJG, Vejle  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 31 08 85 77  
Hjemsted: Holstebro  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
10. regnskabsår

### Bestyrelse

Ole Theut  
Lone Møller  
Esben Borre Thomsen

### Komplementar

Komplementarselskabet HJG ApS

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Udlejning og administration af ejendommen, hvorfra Scandic Hotel Jacob Gade drives i Vejle.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 9.256 t.kr. mod 9.075 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.494 t.kr. mod 2.280 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S HJG, Vejle er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

### Afskrivninger

Askrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter	9.255.583	9.074.886
Andre eksterne omkostninger	-260.498	-198.564
<b>Bruttoresultat</b>	<b>8.995.085</b>	<b>8.876.322</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.396.477	-1.396.477
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.598.608</b>	<b>7.479.845</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-5.105.056	-5.200.060
<b>Årets resultat</b>	<b>2.493.552</b>	<b>2.279.785</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.493.552	2.279.785
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.493.552</b>	<b>2.279.785</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
Note		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	133.818.439	134.033.959
2	Inventar	1.942.091	3.123.048
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>135.760.530</u>	<u>137.157.007</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>135.760.530</u></b>	<b><u>137.157.007</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	3.698
	Periodeafgrænsningsposter	2.761	2.761
	Tilgodehavender i alt	<u>2.761</u>	<u>6.459</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.761</u></b>	<b><u>6.459</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>135.763.291</u></b>	<b><u>137.163.466</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Stamkapital	36.000.000	36.000.000
4	Overført resultat	14.515.185	12.021.632
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.515.185</b>	<b>48.021.632</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	75.288.000	78.288.000
	Gæld til Komplementarselskabet HJG, Vejle ApS	171.515	166.629
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	75.459.515	78.454.629
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.000.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	6.160.639	10.054.276
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	27.500
	Anden gæld	600.452	605.429
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.788.591	10.687.205
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>85.248.106</b>	<b>89.141.834</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>135.763.291</b>	<b>137.163.466</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	135.776.079	135.776.079
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>135.776.079</b>	<b>135.776.079</b>
Afskrivninger primo	-1.742.120	-1.526.600
Årets afskrivninger	-215.520	-215.520
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-1.957.640</b>	<b>-1.742.120</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>133.818.439</b>	<b>134.033.959</b>
<b>2. Inventar</b>		
Kostpris primo	11.809.571	11.809.571
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.809.571</b>	<b>11.809.571</b>
Afskrivninger primo	-8.686.523	-7.505.566
Årets afskrivninger	-1.180.957	-1.180.957
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-9.867.480</b>	<b>-8.686.523</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.942.091</b>	<b>3.123.048</b>
<b>3. Stamkapital</b>		
Stamkapital primo	36.000.000	36.000.000
	<b>36.000.000</b>	<b>36.000.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	12.021.633	9.741.847
Årets overførte overskud eller underskud	2.493.552	2.279.785
	<b>14.515.185</b>	<b>12.021.632</b>

## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	78.288.000	78.288.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>75.288.000</u></b>	<b><u>78.288.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>59.000.000</u>	<u>64.610.000</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 78.288 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 133.818 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 25.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.