

**K/S HJG, Vejle**  
**Merkurvej 1 K, 7., 7400 Herning**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2023.

---

**Henning Foldager**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Ledelsespåtegning                          |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

#### **Ledelsesberetning**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
| 6 | Ledelsesberetning   |

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 7  | Anvendt regnskabspraksis |
| 9  | Resultatopgørelse        |
| 10 | Balance                  |
| 12 | Egenkapitalopgørelse     |
| 13 | Noter                    |

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. marts 2023

### Bestyrelse

Ole Theut  
Formand

Lone Møller

Esben Borre Thomsen

### Komplementar

Komplementarselskabet HJG ApS

Ole Theut

Lone Møller

Esben Borre Thomsen

## 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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 virksomheden 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 29. marts 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S HJG, Vejle Merkurvej 1 K, 7. 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 08 85 77
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Ole Theut, Formand Lone Møller Esben Borre Thomsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet HJG ApS
<b>Administrator</b>	Henning Foldager
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægt udgør 10.274 t.kr. mod 10.015 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -16.690 t.kr. mod 7.999 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendom er solgt i februar 2023 til en salgsværdi efter fradrag for handelsomkostninger, 102.000 t.kr. Ejendommen er i indeværende regskabsår nedskrevet til denne værdi.



## 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 kommanditisternes foretagne skattemæssige afskrivninger og derfor ikke hensat i balancen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning	10.274.222	10.015.246
Andre eksterne omkostninger	-520.292	-338.035
<b>Bruttoresultat</b>	<b>9.753.930</b>	<b>9.677.211</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.956.359	-215.520
Andre finansielle indtægter	7.560.877	0
Øvrige finansielle omkostninger	-3.048.213	-1.462.753
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.689.765</b>	<b>7.998.938</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	7.277.938
Overføres til øvrige reserver	0	721.000
Disponeret fra overført resultat	-16.689.765	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-16.689.765</b>	<b>7.998.938</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022 kr.</u>	<u>2021 kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>102.000.000</u>	<u>132.956.359</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>102.000.000</u>	<u>132.956.359</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>102.000.000</b></u>	<u><b>132.956.359</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>10.215.217</u>	<u>6.305.530</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>10.215.217</b></u>	<u><b>6.305.530</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>112.215.217</b></u>	<u><b>139.261.889</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022 kr.</u>	<u>2021 kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	36.000.000	36.000.000
	Øvrige reserver	0	721.000
	Overført resultat	20.351.933	37.041.698
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.351.933</b>	<b>73.762.698</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	52.119.006	60.839.779
	Gæld til Komplementarselskabet HJG, Vejle ApS	193.344	188.557
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.312.350	61.028.336
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.776.000	3.780.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.500	28.500
	Anden gæld	745.434	662.355
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.550.934	4.470.855
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.863.284</b>	<b>65.499.191</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>112.215.217</b>	<b>139.261.889</b>
1	Særlige poster		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Stamkapital kr.</b>	<b>Udlodning kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2021	36.000.000	0	31.763.760	67.763.760
Udlodning	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Henlagt af årets resultat	0	721.000	7.277.938	7.998.938
Egenkapital 1. januar 2022	36.000.000	721.000	37.041.698	73.762.698
Henlagt af årets resultat	0	0	-16.689.765	-16.689.765
Udlodning	0	-721.000	0	-721.000
	<b>36.000.000</b>	<b>0</b>	<b>20.351.933</b>	<b>56.351.933</b>

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2022 kr.
Indtægter:	
Kursgevinst ved omlægning af gæld	7.560.877
	<u>7.560.877</u>
Omkostninger:	
Udgiftsførsel af tidligere års amortisering af låneomkostninger og kurstab	1.259.373
	<u>1.259.373</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Andre finansielle indtægter	7.560.877
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.259.373</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>6.301.504</u></b>

### 2. Grunde og bygninger

Kostpris primo	135.776.079	135.776.079
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>135.776.079</b>	<b>135.776.079</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.819.720	-2.604.200
Årets afskrivninger	-215.520	-215.520
Årets nedskrivninger	-30.740.839	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-33.776.079</b>	<b>-2.819.720</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>102.000.000</b>	<b>132.956.359</b>

### 3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	11.809.571	11.809.571
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.809.571</b>	<b>11.809.571</b>
Af- og nedskrivninger primo	-11.809.571	-11.809.571
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-11.809.571</b>	<b>-11.809.571</b>

**Noter**

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	54.895.006	64.619.779
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.776.000	-3.780.000
	<b>52.119.006</b>	<b>60.839.779</b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 41.710.000	 46.894.000

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 56.532 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 102.000 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 samt materielle anlægsaktiver.

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