

**K/S Hjulmagervej 21**  
**Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 29 20 83 95**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017..

---

**Henning Foldager**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Hjulmagervej 21.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 16. maj 2017

### **Bestyrelse**

Henrik Skov Nielsen

Knud Erik Bach Knudsen

Jakob Lyby Hansen

### **Komplementar**

Komplementarselskabet  
Hjulmagervej 21 ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Hjulmagervej 21**

#### **Afkræftende konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hjulmagervej 21 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for afkræftende konklusion**

Vi skal henlede regnskabsbrugernes opmærksomhed til note 1, 2 og 3 hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom, samt efterfølgende begivenheder.

Som det fremgår er lejer fraflyttet ejendommen og 1. prioritetslångiver har begæret ejendommen på tvangsauktion.

På baggrund heraf er det vores vurdering at selskabet ikke kan fortsætte driften.

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 afkræftende 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

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 16. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Hjulmagervej 21  
Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

CVR-nr.: 29 20 83 95  
Stiftet: 15. december 2005  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
11. regnskabsår

### Bestyrelse

Henrik Skov Nielsen  
Knud Erik Bach Knudsen  
Jakob Lyby Hansen

### Komplementar

Komplementarselskabet Hjulmagervej 21 ApS

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
www.martinsen.dk

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Hjulmagervej 21, 9490 Pandrup.

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

Årets nettoomsætning udgør 1.939 t.kr. mod 1.928 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.432 t.kr. mod -2.379 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende under hensyntagen til at det ikke er lykkedes at genudleje ejendommen.

Selskabets ejendom er i årsregnskabet optaget til samme værdi som sidste år. Som følge af væsentlige problemer med at kunne finde nye lejere til ejendomme er det yderst vanskeligt at kapitalisere en værdi på ejendommen. Hittidig lejer er fraflyttet ejendommen pr. 1/1 2017.

Værdien af ejendommen er umulig at opgøre og salgssummen ved tvangsauktionen vil formentlig afvige væsentligt fra den bogførte værdi.

Som det fremgår af note 2 og note 3 er ejendommen begæret på tvangsauktion, hvorefter det må forventes at selskabet afvikles.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabets ejendom, beliggende Hjulmagervej 21, 9490 Pandrup, er efter regnskabsårets udløb, fra 1. prioritets långiver blevet begæret på tvangsauktion.

Kommanditisterne har efter regnskabsårets udløb indfriet bankgælden via deres kautioner.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Hjulmagervej 21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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 mv.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.

### **Udskudt skat**

Realisationen 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.

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

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter	1.939.443	1.927.811
Andre eksterne omkostninger	-185.464	-105.798
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.753.979</b>	<b>1.822.013</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-3.524.099
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.753.979</b>	<b>-1.702.086</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-322.447	-676.903
<b>Årets resultat</b>	<b>1.431.532</b>	<b>-2.378.989</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.431.532	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.378.989
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.431.532</b>	<b>-2.378.989</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	20.800.000	20.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.800.000</u>	<u>20.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.800.000</u></b>	<b><u>20.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	7.425	0
Periodeafgrænsningsposter	2.761	2.789
Tilgodehavender i alt	<u>10.186</u>	<u>2.789</u>
Likvide beholdninger	<u>86.907</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>97.093</u></b>	<b><u>2.789</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.897.093</u></b>	<b><u>20.802.789</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	400.000	400.000
6	Indskudskonto	2.077.591	2.077.591
7	Yderligere indbetalt del af indskudskonto	1.039.009	889.009
8	Overført resultat	4.167.608	2.736.076
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.684.208</b>	<b>6.102.676</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.245.088	10.245.302
	Gæld til Komplementarselskabet Hjulmagervej 21 ApS	169.859	166.585
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.414.947	10.411.887
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	886.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.570.236	2.168.016
	Deposita	969.721	963.906
	Anden gæld	257.981	270.304
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.797.938	4.288.226
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.212.885</b>	<b>14.700.113</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.897.093</b>	<b>20.802.789</b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
<b>2</b>	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>3</b>	<b>Efterfølgende begivenheder</b>		
<b>9</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Som det fremgår af note 2 og note 3 er ejendommen begæret på tvangsauktion, hvorefter det må forventes at selskabet afvikles.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er i årsregnskabet optaget til samme værdi som sidste år. Som følge af væsentlige problemer med at kunne finde nye lejere til ejendomme er det yderst vanskeligt at kapitalisere en værdi på ejendommen. Hittidig lejer er fraflyttet ejendommen pr. 1/1 2017.

Værdien af ejendommen er umulig at opgøre og salgssummen ved tvangsauktionen vil formentlig afvige væsentligt fra den bogførte værdi.

### 3. Efterfølgende begivenheder

Selskabets ejendom, beliggende Hjulmagervej 21, 9490 Pandrup, er efter regnskabsårets udløb, fra første lånprioritetshaver blevet begæret på tvangsauktion.

Kommanditisterne har efter regnskabsårets udløb indfriet bankgælden via deres kautioner.

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	24.395.244	24.395.244
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.395.244</b>	<b>24.395.244</b>
Af- og nedskrivninger primo	-3.595.244	-71.145
Årets afskrivninger	0	-7.905
Årets nedskrivninger	0	-3.516.194
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.595.244</b>	<b>-3.595.244</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.800.000</b>	<b>20.800.000</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	400.000	400.000
	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>

**Noter**

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>6. Indskudskonto</b>		
Indskudskonto primo	<u>2.077.591</u>	<u>2.077.591</u>
	<b><u>2.077.591</u></b>	<b><u>2.077.591</u></b>

## Noter

---

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>7. Yderligere indbetalt del af indskudskonto</b>		
Yderligere indbetalt del af indskudskonto primo	889.009	739.009
Årets indbetaling	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<b><u>1.039.009</u></b>	<b><u>889.009</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.736.076	5.115.065
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.431.532</u>	<u>-2.378.989</u>
	<b><u>4.167.608</u></b>	<b><u>2.736.076</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.245 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.500 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.