

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

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2016.

---

**Henning Foldager**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 4. februar 2016

### **Bestyrelse**

Henrik Skov Nielsen

Arne Søndergaard Larsen

Jakob Lyby Hansen

### **Komplementar**

Komplementarselskabet  
Hjulmagervej 21 ApS

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

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

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hjulmagervej 21 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. februar 2016

### **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  
10. regnskabsår

### Bestyrelse

Henrik Skov Nielsen  
Arne Søndergaard Larsen  
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](http://www.martinsen.dk)

## **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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider og restværdier. Grunde og bygninger har en forventet brugstid på 50 år. Ledelsen har i 2015 revurderet scrapværdien af ejendommen til 20,8 mio. kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **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>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	1.927.811	1.914.727
Andre eksterne omkostninger	-105.798	-108.395
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.822.013</b>	<b>1.806.332</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.524.099	-7.905
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.702.086</b>	<b>1.798.427</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-676.903	-688.759
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.378.989</b>	<b>1.109.668</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.109.668
Disponeret fra overført resultat	-2.378.989	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.378.989</b>	<b>1.109.668</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	20.800.000	24.324.099
	Materielle anlægsaktiver i alt	20.800.000	24.324.099
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.800.000</b>	<b>24.324.099</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	2.813
	Periodeafgrænsningsposter	2.789	2.556
	Tilgodehavender i alt	2.789	5.369
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.789</b>	<b>5.369</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.802.789</b>	<b>24.329.468</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	400.000	400.000
4	Indskudskonto	2.077.591	2.077.591
5	Yderligere indbetalt del af indskudskonto	889.009	739.009
6	Overført resultat	2.736.076	5.115.065
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.102.676</b>	<b>8.331.665</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.245.302	11.057.395
	Deposita	963.906	957.363
	Gæld til Komplementarselskabet Hjulmagervej 21 ApS	166.585	162.240
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.375.793	12.176.998
	Kortfristet del af langfristet gæld	886.000	332.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.168.016	3.208.475
	Anden gæld	270.304	280.330
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.324.320	3.820.805
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.700.113</b>	<b>15.997.803</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.802.789</b>	<b>24.329.468</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>2. 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	-71.145	-63.240
Årets afskrivninger	-7.905	-7.905
Årets nedskrivninger	-3.516.194	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.595.244</b>	<b>-71.145</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.800.000</b>	<b>24.324.099</b>

Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering udgør 20,8 mio. kr., heraf udgør grundværdien 0,5 mio. kr.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	400.000	400.000
	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>

### 4. Indskudskonto

Indskudskonto primo	2.077.591	2.077.591
	<b>2.077.591</b>	<b>2.077.591</b>

### 5. Yderligere indbetalt del af indskudskonto

Yderligere indbetalt del af indskudskonto primo	739.009	589.009
Årets indbetaling	150.000	150.000
	<b>889.009</b>	<b>739.009</b>

**Noter**

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	5.115.065	4.005.397
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-2.378.989</u>	<u>1.109.668</u>
	<b><u>2.736.076</u></b>	<b><u>5.115.065</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.131 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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.

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