

JHT Ejendomme A/S

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 26621593

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. november 2016

Klaus Mogensén
dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for JHT Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. september 2016

Direktion

Lars Horst Petersen

Bestyrelse

Erik Juul-Larsen
Formand

Lars Horst Petersen

Klaus Mogensen

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JHT Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JHT Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21. september 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Jette Frederiksen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve og drive fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for JHT Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

De væsentligste indregnings- og målingsmetoder er:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter honorarindtægter, der er af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner, omkostninger til social sikring, samt andre personaleomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld, målt til dagsværdi, indregnes som selvstændige poster i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og fradrag af afskrivning på eventuel koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til kostpris eller anslået dagsværdi, hvis denne afviger væsentligt fra kostprisen, såfremt dagsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

regnskabsaflæggelsestidspunktet. Udskudt skat er beregnet med 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i ejendomme måles til dagsværdi, når ejendommen måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste		6.796.465	5.734.840
Personaleomkostninger	1	-892.558	-859.222
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-504.279	-651.581
Dagsværdireguleringer af gæld		-734.298	433.989
Driftsresultat		4.665.330	4.658.026
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		29.789	39.674
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.739	14.434
Finansielle indtægter		74.334	10.100
Finansielle omkostninger	2	-2.584.396	-3.267.877
Resultat før skat		2.187.796	1.454.357
Skat af årets resultat		-459.309	-312.478
Årets resultat		1.728.487	1.141.879
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.789	39.674
Overført resultat		1.698.698	1.102.205
		1.728.487	1.141.879

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Balance

	Note	30.06.16	30.06.15
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	127.290.000	129.165.000
Materielle anlægsaktiver		127.290.000	129.165.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	607.528	577.739
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.750	18.750
Finansielle anlægsaktiver		626.278	596.489
Anlægsaktiver		127.916.278	129.761.489
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.089	37.174
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.095.074
Andre tilgodehavender		519.016	233.530
Periodeafgrænsningsposter		19.318	22.030
Tilgodehavender		613.423	1.387.808
Likvide beholdninger		635.470	0
Omsætningsaktiver		1.248.893	1.387.808
Aktiver		129.165.171	131.149.297

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Balance

	Note	30.06.16	30.06.15
Passiver			
Virksomhedskapital	5	3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	217.528	187.739
Overført resultat	7	10.706.486	9.007.788
Egenkapital		13.924.014	12.195.527
Hensættelser til udskudt skat		3.897.413	3.115.547
Hensatte forpligtelser		3.897.413	3.115.547
Gæld til realkreditinstitutter		86.472.043	83.433.620
Gæld til banker		8.547.500	13.949.500
Gæld til associerede virksomheder		0	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	95.019.543	101.383.120
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		6.459.719	2.834.558
Gæld til banker		0	5.649.410
Modtagne forudbetalinger fra kunder		481.205	117.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200.287	97.456
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.353.321	0
Gæld til associerede virksomheder		2.740.450	2.673.202
Anden gæld		520.415	512.428
Deposita		2.568.804	2.570.490
Kortfristede gældsforpligtelser		16.324.201	14.455.103
Gældsforpligtelser		111.343.744	115.838.223
Passiver		129.165.171	131.149.297
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	800.092	768.320
Pensioner	87.450	85.800
Andre omkostninger til social sikring	5.016	5.129
Andre personaleomkostninger	0	-27
	892.558	859.222
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.553	6.198
Andre finansielle omkostninger	2.577.843	3.261.679
	2.584.396	3.267.877
	30.06.16	30.06.15
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	134.195.088	132.904.658
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	54.279	1.290.430
Afgang i årets løb	-1.632.295	0
Kostpris ultimo	132.617.072	134.195.088
Dagsværdireguleringer primo	-5.030.088	-4.378.507
Årets reguleringer	-504.279	-651.581
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	207.295	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-5.327.072	-5.030.088
Regnskabsmæssig værdi ultimo	127.290.000	129.165.000

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er opgjort på grundlag af kendte og forventede huslejeindtægter samt skønnede driftsomkostninger, herunder afsatte beløb til vedligeholdelse.

Ved værdiansættelsen er anvendt følgende afkastkrav:

- Aarhus C - ejendomme med butik, kontor og beboelse - 4,7% - 4,9%.
- Aarhus - industriejendom - 7,4%.
- Øvrige Jylland - ejendomme med butik og erhverv - 7,4% - 8%.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Noter

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Skolegade 7	Aarhus	14,29	4.252.700	208.526
			4.252.700	208.526

30.06.16

30.06.15

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	3.000.000	3.000.000
Saldo ultimo	3.000.000	3.000.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	187.739	148.065
Årets tilgang	29.789	39.674
Saldo ultimo	217.528	187.739

7. Overført resultat

Saldo primo	9.007.788	7.905.583
Årets tilgang	1.698.698	1.102.205
Saldo ultimo	10.706.486	9.007.788

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	86.472.043	1.559.719	71.239.000
Gæld til banker	8.547.500	900.000	4.947.500
Gæld til associerede virksomheder	0	4.000.000	0
	95.019.543	6.459.719	76.186.500

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

JHT Ejendomme A/S

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabers bankengagement.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JHT Gruppen ApS som administrationsselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og fra og med den 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber.

Herudover har selskabet ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover de i årsregnskabet anførte.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 88.031.763 er udstedt pantebreve nom. kr. 88.470.136 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 127.290.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret:

- ejerpantebreve i alt nom. kr. 3.000.000 med pant i ejendomme, regnskabsmæssig værdi kr. 27.640.000.
- ejerpantebrev nom. kr. 1.000.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 4.800.000.
- skadesløsbreve i alt nom. 10.500.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 15.650.000.
- ejerpantebrev nom. kr. 1.717.500 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 13.900.000.
- ejerpantebrev nom. kr. 2.025.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 8.000.000.
- ejerpantebrev nom. kr. 1.600.273 samt skadesløsbrev nom. kr. 3.000.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 18.000.000.
- ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 1.425.000.
- ejerpantebrev nom. kr. 3.000.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 39.300.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftende byrde i alt kr. 224.000 med pant i ejerlejligheder, regnskabsmæssig værdi kr. 32.440.000.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.