

KNH Gruppen A/S

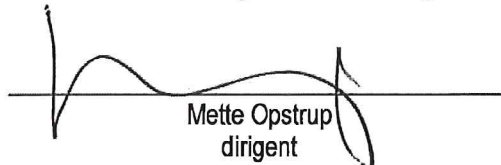
Hjemstedsadresse: Hammerholmen 47, 2650 Hvidovre

CVR-nummer 29 32 04 62

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2017



Mette Opstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	KNH Gruppen A/S Hammerholmen 47 2650 Hvidovre Hjemstedskommune: Hvidovre
Bestyrelse	Jørgen Hansen Mette Opstrup Peter Grubert, formand
Direktion	Jørgen Hansen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. februar 2006
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været investering i fast ejendom og foretage udvikling og drift heraf.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets muligheder for at forsætte driften er afhængig af finansiel støtte fra moderselskabet JHA Gruppen ApS. Som følge heraf har JHA Gruppen ApS afgivet erklæring om at ville træde tilbage med tilgodehavender t.kr. 53.607 samt erklæret at de vil yde finansiel støtte.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Materielle aktiver under udførelse er målt til kostpris og omfatter opførelse af ejendom. Selskabet har modtaget tilsagn på finansieringsaftale som er påkrævet for at kunne færdiggøre ejendommen. Ledelsen har bl.a. på baggrund heraf, entreprisebudgetter og forventninger til fremtidige lejeindtægter vurderet, at materielle anlægsaktiver under udførelse ikke skal nedskrives.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for KNH Gruppen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 22. februar 2017.

Direktion

Jørgen Hansen

Bestyrelse

Peter Grubert
Formand

Jørgen Hansen

Mette Opstrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KNH Gruppen A/S:

Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed om måling

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning eller måling samt note 9, hvori ledelsen beskriver usikkerheder knyttet til måling af selskabets materielle aktiver under udførelse. Vi er enige i ledelsens vurdering og skal samtidig henlede opmærksomheden på, at værdiansættelse af selskabets ejendom er baseret på principper for fortsat drift, og værdiansættelse efter realisationsprincipper formentlig vil medføre en lavere værdi af ejendommene.

Uden det har påvirket vor konklusion, gør vi samtidig opmærksom på at selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for going concern jf. note 9 og ledelsesberetningen. Vi har ikke fundet grund til at anlægge en anden vurdering.

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 for 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Helsingør, den 22. februar 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63


Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KNH Gruppen A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. JHA Gruppen ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Materielle aktiver under udførelse optages til kostpris i tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab JHA Gruppen ApS og aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	3.445.598	4.576.899
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.568.656	1.969.880
Resultat af primær drift	19.014.254	6.546.779
1 Finansielle indtægter	48	1.657
1 Finansielle omkostninger	2.369.876	3.392.179
Resultat før skat	16.644.426	3.156.257
2 Skat af årets resultat	3.662.000	694.000
Årets resultat	12.982.426	2.462.257
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	12.982.426	2.462.257
Disponeret	12.982.426	2.462.257

Balance 31. december

Aktiver

Note	2016	2015
Investeringsejendomme	126.160.000	110.591.344
Materielle aktiver under udførelse	92.059.835	67.571.718
3 Materielle anlægsaktiver	218.219.835	178.163.062
 Anlægsaktiver	 218.219.835	 178.163.062
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	 46.811	 70.556
Andre tilgodehavender	49.149	56.611
Periodeafgrænsningsposter	0	27.945
Tilgodehavender	95.960	155.112
 Likvide beholdninger	 0	 809.536
 Omsætningsaktiver	 95.960	 964.648
 Aktiver i alt	 218.315.795	 179.127.710

Balance 31. december

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	10.717.223	-2.265.203
4 Egenkapital	11.217.223	-1.765.203
Hensættelser til udskudt skat	6.499.000	2.837.000
Hensatte forpligtelser	6.499.000	2.837.000
5 Gæld til realkreditinstitutter	80.662.968	81.327.296
Langfristet gæld	80.662.968	81.327.296
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	688.706	680.291
Kreditinstitutter i øvrigt	60.918.305	37.376.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.063.977	1.936.694
Gæld til tilknyttede virksomheder	53.607.080	54.276.426
Anden gæld	2.658.536	2.458.866
Kortfristet gæld	119.936.604	96.728.617
Gæld i alt	200.599.572	178.055.913
Passiver i alt	218.315.795	179.127.710
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		
8 Fortsat drift		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
1	Finansielle omkostninger	
	1.605.249	1.636.486
	764.627	1.755.693
	<u>2.369.876</u>	<u>3.392.179</u>
2	Skat af årets resultat	
	0	0
	3.662.000	694.000
	<u>3.662.000</u>	<u>694.000</u>
3	Materielle anlægsaktiver	
	Investerings- ejendomme	Materielle aktiver under udførelse
	106.432.659	67.571.718
	0	24.488.117
	0	0
	<u>106.432.659</u>	<u>92.059.835</u>
	4.158.685	0
	15.568.656	0
	<u>19.727.341</u>	<u>0</u>
	<u>126.160.000</u>	<u>92.059.835</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar	500.000	-2.265.203	0
Årets resultat	0	12.982.426	0
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>10.717.223</u>	<u>0</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier af kr. 1.000. Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 77.658 senere end 5 år fra balancedagen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi på kr. 81 mio.. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør kr. 201 mio.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 100 mio., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver og er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JHA Gruppen ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter, med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter. Hæftelsen er subsidiært og begrænset til moderselskabets forholdsvise ejerandel i selskabet.

Noter til årsrapporten

8 Fortsat drift

Selskabets muligheder for at forsætte driften er afhængig af finansiel støtte fra moderselskabet JHA Gruppen ApS. Som følge heraf har dette selskab afgivet erklæring om at ville træde tilbage med tilgodehavender t.kr. 53.607 samt erklæret at ville yde finansiel støtte.

Materielle aktiver under udførelse er målt til kostpris og omfatter opførelse af ejendom. Selskabet har modtaget tilsagn på finansieringsaftale som er påkrævet for at kunne færdiggøre ejendommen. Ledelsen har bl.a. på baggrund heraf, entreprisebudgetter og forventninger til fremtidige lejeindtægter vurderet, at materielle anlægsaktiver under udførelse ikke skal nedskrives.