

JKH Finans Ejendomme ApS

Kongensgade 31, 5000 Odense C

CVR-nr. 30 48 81 64

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/05 2016



Jesper K. Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JKH Finans Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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

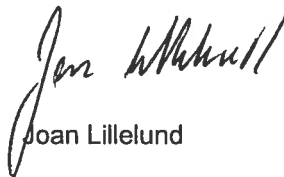
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, den 10. maj 2016

Direktion


Jesper Krogsgaard Hansen


Joan Lillelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JKH Finans Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JKH Finans Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

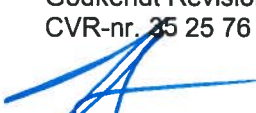
Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 10. maj 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 25 76 91



Jeppe Pedersen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JKH Finans Ejendomme ApS Kongensgade 31 5000 Odense C
	CVR-nr.: 30 48 81 64 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 27. marts 2007 Hjemsted: Odense
Direktion	Jesper Krogsgaard Hansen Joan Lillelund
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 187.372, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.335.370.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		566.415	604.793
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-107.083	-37.342
Resultat før finansielle poster		459.332	567.451
Finansielle indtægter	1	230.916	148.912
Finansielle omkostninger	2	-435.876	-273.763
Resultat før skat		254.372	442.600
Skat af årets resultat	3	-67.000	-126.241
Årets resultat		187.372	316.359
Overført overskud		187.372	316.359
		187.372	316.359

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.371.214	15.252.227
Materielle anlægsaktiver	4	<u>12.371.214</u>	<u>15.252.227</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.371.214</u>	<u>15.252.227</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		122.400	0
Tilgodehavender		<u>122.400</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>24.666</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>122.400</u>	<u>24.666</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.493.614</u></u>	<u><u>15.276.893</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.210.370	3.022.998
Egenkapital	5	3.335.370	3.147.998
Hensættelse til udskudt skat		614.000	547.000
Hensatte forpligtelser i alt		614.000	547.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.093.532	6.344.661
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.093.532	6.344.661
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	264.000	264.000
Banker		86.220	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.050	15.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.326.732	965.851
Selskabsskat		0	254.187
Anden gæld		722.710	3.737.396
Kortfristede gældsforpligtelser		2.450.712	5.237.234
Gældsforpligtelser i alt		8.544.244	11.581.895
Passiver i alt		12.493.614	15.276.893
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.400	0
Andre finansielle indtægter	85	266
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	<u>228.431</u>	<u>148.646</u>
	<u>230.916</u>	<u>148.912</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	81.054	7.294
Andre finansielle omkostninger	<u>354.822</u>	<u>266.469</u>
	<u>435.876</u>	<u>273.763</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	119.241
Årets udskudte skat	<u>67.000</u>	<u>7.000</u>
	<u>67.000</u>	<u>126.241</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	15.625.646
Tilgang i årets løb	18.660
Afgang i årets løb	<u>-2.843.660</u>
Kostpris 31. december	<u>12.800.646</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	373.419
Årets afskrivninger	<u>56.013</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>429.432</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>12.371.214</u></u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital <u>kr.</u>	Overført resultat <u>kr.</u>	I alt <u>kr.</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	3.022.998	3.147.998
Årets resultat	<u>0</u>	<u>187.372</u>	<u>187.372</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>3.210.370</u></u>	<u><u>3.335.370</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar <u>kr.</u>	Gæld 31. december <u>kr.</u>	Afdrag næste år <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.608.661	6.357.532	264.000	5.612.773
	<u><u>6.608.661</u></u>	<u><u>6.357.532</u></u>	<u><u>264.000</u></u>	<u><u>5.612.773</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JKH Finans ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.418, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 12.371.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.400.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 4.400.000 til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JKH Finans Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	Brugstid
	50 år

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.