

K/S JHT Invest 1

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

CVR-nr. 31067871

Årsrapport for 2017

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juni 2018

Lars Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for K/S JHT Invest 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. marts 2018

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Erik Juul - Larsen
direktør

Komplementar

Komplementarselskabet JHT Invest 1 ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S JHT Invest 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S JHT Invest 1 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring måling af investeringsejendom. Vi anser beskrivelsen af usikkerheden for relevant og retvisende.

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.

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 revisionshandling 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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions handlinger, 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.

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.

Aarhus, den 1. marts 2018

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
Registreret revisor
mne703

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af 1 ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse en usikkerhed ved måling af investeringsejendom. Kommanditselskabets ejendom har stået tomt gennem en årrække og er værdiansat på grundlag af skønnede lejeindtægter og en skønnet omkostning til nyindretning af lejemål.

Ledelsen har ansøgt om tilladelse til nedrivning og nyopførelse af boliger på ejendommen, og det er ledelsens opfattelse, at ejendommens værdi ikke forringes, såfremt tilladelsen gives.

Ledelsen har forholdt sig til værdiansættelsen og er af den opfattelse, at denne er retvisende.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været utilfredsstillende som følge af manglende lejeindtægter.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S JHT Invest 1 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Balancen

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 erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger (bortset fra kurstab) i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger (bortset fra kurstab) 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse overfor kommanditselskabet.

Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke-indbetalt virksomhedskapital.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttotab		-127.783	-153.100
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-96.500	-500.000
Driftsresultat		-224.283	-653.100
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.264	0
Andre finansielle indtægter		0	3.645
Finansielle omkostninger	1	-124.185	-145.418
Årets resultat		-347.204	-794.873
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-347.204	-794.873
		-347.204	-794.873

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	6.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver		6.000.000	6.000.000
Anlægsaktiver		6.000.000	6.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		312.629	271.531
Andre tilgodehavender		32.277	13.108
Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs		500.000	500.000
Periodeafgrænsningsposter		4.822	5.148
Tilgodehavender		849.728	789.787
Likvide beholdninger		36.325	53.335
Omsætningsaktiver		886.053	843.122
Aktiver		6.886.053	6.843.122

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Balance

	Note	31.12.17 kr.	31.12.16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	4	-363.016	-365.812
Egenkapital		636.984	634.188
Gæld til kreditinstitutter		5.075.000	5.075.000
Gæld til banker		648.706	794.765
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.723.706	5.869.765
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		147.800	138.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		256.648	78.148
Anden gæld		120.915	122.521
Kortfristede gældsforpligtelser		525.363	339.169
Gældsforpligtelser		6.249.069	6.208.934
Passiver		6.886.053	6.843.122
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Noter

	2017	2016	
1. Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	4.497	
Andre finansielle omkostninger	124.185	140.921	
	124.185	145.418	
	31.12.17	31.12.16	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	7.341.825	7.341.825	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	96.500	0	
Kostpris ultimo	7.438.325	7.341.825	
Dagsværdireguleringer primo	-1.341.825	-841.825	
Årets reguleringer	-96.500	-500.000	
Dagsværdireguleringer ultimo	-1.438.325	-1.341.825	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.000.000	6.000.000	
<p>Kommanditselskabets ejendom er en butiksejendom beliggende i Randers. Ejendommen er pt. udlejet. Værdiansættelsen til dagsværdi er baseret på en skønnet lejeindtægt samt forventede omkostninger til indretning ved genudlejning og et afkastkrav på 7,5%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændring i værdiansættelsen i størrelsesorden tkr. +/- 200 i forhold til den målte dagsværdi.</p>			
3. Virksomhedskapital			
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	
Saldo ultimo	1.000.000	1.000.000	
4. Overført resultat			
Saldo primo	-365.812	-370.939	
Årets resultat	-347.204	-794.873	
Indbetalt underskudsdekning	350.000	800.000	
Saldo ultimo	-363.016	-365.812	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.075.000	0	4.079.285
Gæld til banker	648.706	147.800	0
	5.723.706	147.800	4.079.285

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

Noter

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en usikkerhed forbundet med målingen af kommanditselskabets investeringsejendom, der er målt på grundlag af et budgetteret driftsoverskud, en forventet renoveringsomkostning og et forventet investeringsafkast på ca. 7,50%. I det beregnede driftsoverskud indgår en skønnet lejeindtægt, idet lejemålet pt. er ledigt. Lejeniveauet er skønnet ud fra standarden for området. Såfremt lejeniveauet eksempelvis sænkes med tkr. 50 pa., vil værdiansættelsen tilsvarende ændres med ca. tkr. 660. Såfremt investors krav til afkast ændres med 0,25% point vil værdiansættelsen ændres med ca. tkr. 200.

Som følge af en lang tomgang på lejemålet, har ledelsen ultimo 2017 igangsat undersøgelser om muligheden for at nedrive ejendommen og i stedet opføre boliger. En ændring af ejendommen til boliger vil efter ledelsens opfattelse ikke medføre nogen værdiforringelse i forhold til den regnskabsmæssige værdi.

7. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 5.075.000 er udstedt pantebreve nominel kr. 5.075.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 6.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 1.275.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 6.000.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.