

## **K/S JHT Invest 1**

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

CVR-nr. 31067871

## **Årsrapport for 2015**

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. maj 2016

---

Lars Horst Petersen  
Dirigent

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. februar 2016

## **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 erklæringer**

**Til kapitalejerne i K/S JHT Invest 1**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S JHT Invest 1 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note om usikkerhed i forbindelse med måling af investeringsejendom. Vi anser beskrivelsen om usikkerheden for at være relevant og retvisende.

### **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.

# **Abel & Jørgensen**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**K/S JHT Invest 1**

## **Den uafhængige revisors erklæring**

Aarhus, den 8. februar 2016

Abel & Jørgensen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i driften af 1 ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse en usikkerhed ved måling af investeringsejendom. Kommanditselskabets ejendom er værdiansat på grundlag af skønnede lejeindtægter for ledigt lejemål, hvilket øger usikkerheden på værdiansættelsen. Ledelsen har forholdt sig til værdiansættelsen og er af den opfattelse, at denne er retvisende.

### Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er påvirket af, at ejendommen har været ledig hele regnskabsåret.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været utilfredsstillende, primært som følge af manglende lejeindtægter og nedskrivning af ejendomsværdi.

Det er ledelsens opfattelse, at lejemålet kan udlejes til den ønskede leje.

Kommanditisterne har i det forløbne regnskabsår indbetalt underskudsdekning tkr. 500, primært for at forbedre kommanditselskabets egenkapital.

Der forventes et bedre resultat i 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

**K/S JHT Invest 1**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for K/S JHT Invest 1 for 2015 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.

## **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

#### **Driftsomkostninger**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld 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, herunder kursreguleringer.

#### **Skatter**

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

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 resultatopførelsen. 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 imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsjendomme måles til dagsværdi når ejendommen måles til dagsværdi. Andre 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 over for 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	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-158.564</b>	<b>-160.763</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-500.000	0
Dagsværdireguleringer af gæld		-8.120	169.002
<b>Driftsresultat</b>		<b>-666.684</b>	<b>8.239</b>
Finansielle indtægter		0	2.424
Finansielle omkostninger	1	-174.554	-318.512
<b>Årets resultat</b>		<b>-841.238</b>	<b>-307.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-841.238	-307.849
		<b>-841.238</b>	<b>-307.849</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.500.000	7.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.500.000</b>	<b>7.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.500.000</b>	<b>7.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	0
Andre tilgodehavender		4.561	34.767
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		500.000	500.000
Periodeafgrænsningsposter		5.075	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>609.636</b>	<b>534.767</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.138</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>624.774</b>	<b>534.767</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.124.774</b>	<b>7.534.767</b>

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

## Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	3	-370.939	-29.701
<b>Egenkapital</b>		<b>629.061</b>	<b>970.299</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.075.508	5.067.387
Gæld til banker		936.510	1.065.646
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.012.018</b>	<b>6.133.033</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		130.500	118.000
Gæld til banker		0	57.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.331	86.043
Gæld til tilknyttede virksomheder		148.972	43.061
Anden gæld		124.892	126.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>483.695</b>	<b>431.435</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.495.713</b>	<b>6.564.468</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.124.774</b>	<b>7.534.767</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

## Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	5.049	2.347
Andre finansielle omkostninger	169.505	316.165
	<b>174.554</b>	<b>318.512</b>

	31.12.15	31.12.14
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Grundkapitalen har været uændret de seneste 5 år.

<b>3. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-29.701	-271.852
Årets resultat	-841.238	-307.849
Indbetalt underskudsdekning	500.000	550.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-370.939</b>	<b>-29.701</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.075.508		4.407.158
Gæld til banker	936.510	130.500	322.900
	<b>6.012.018</b>	<b>130.500</b>	<b>4.730.058</b>

## 5. 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. 650. Såfremt investors krav til afkast ændres med 0,25% point vil værdiansættelsen ændres med ca. tkr. 200.

## 6. Eventualforpligtelser

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

# Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S JHT Invest 1

## Noter

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 5.075.507 er udstedt pantebreve nominel kr. 5.075.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 6.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 1.275.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 6.500.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.