

JHKP EJENDOMME ApS

Omfartsvejen 1
6330 Padborg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2019

Søren Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JHKP EJENDOMME ApS
Omfartsvejen 1
6330 Padborg

CVR-nr: 31780705
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
5500 Middelfart
DK Danmark
CVR-nr: 20222670
P-enhed: 1018379860

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JHKP EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JHKP EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

Middelfart, 31/05/2019

Claus Urhøj , mne27873
Statsautoriseret revisor
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR: 20222670

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive erhvervsvirksomhed ved ejendomsbesiddelse og udlejning af samme.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2018 købt ejendommen Blommevej 32, Randers. Den er udlejet fuldt ud.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Thermo-Transit Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og maling

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 afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter m.v.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivning på et anlægsaktiv påbegyndes, når det tages i brug.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindings værdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, skal aktiverne vurderes samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under samme regnskabspost som de tilhørende afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv henholdsvis negativ forskelsværdi (goodwill eller negativ goodwill).

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges ved overskuds-disponeringen til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		3.180.903	3.055.270
Andre eksterne omkostninger		-30.096	-8.389
Bruttoresultat		3.150.807	3.046.881
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-822.396	-677.692
Resultat af ordinær primær drift		2.328.411	2.369.189
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		100.769	247.046
Andre finansielle indtægter	1	0	10
Øvrige finansielle omkostninger	2	-217.464	-206.507
Ordinært resultat før skat		2.211.716	2.409.738
Skat af årets resultat	3	-389.573	-440.040
Årets resultat		1.822.143	1.969.698
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		89.706	256.448
Overført resultat		1.732.437	1.713.250
I alt		1.822.143	1.969.698

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		27.287.386	24.294.076
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		48.333	
Materielle anlægsaktiver i alt	4	27.335.719	24.294.076
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		495.198	405.492
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	495.198	405.492
Anlægsaktiver i alt		27.830.917	24.699.568
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		231.285	0
Udsudte skatteaktiver		70.365	
Tilgodehavender i alt		301.650	
Omsætningsaktiver i alt		301.650	
Aktiver i alt		28.132.567	24.699.568

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		486.178	396.472
Overført resultat		10.126.640	8.405.265
Egenkapital i alt		10.737.818	8.926.737
Gæld til realkreditinstitutter		13.369.287	11.750.740
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	13.369.287	11.750.740
Gæld til realkreditinstitutter		2.587.189	2.173.249
Gæld til banker		57.276	596.071
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.726	23.813
Skyldig selskabsskat		241.937	238.046
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.087.334	990.912
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.025.462	4.022.091
Gældsforpligtelser i alt		17.394.749	15.772.831
Passiver i alt		28.132.567	24.699.568

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter	2018	2017
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	0	10
	0	10

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger	2018	2017
	kr.	kr.
Øvrige finansielle omkostninger	217.463	206.507
	217.463	206.507

3. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	459.937	440.046
Ændring af udskudt skat	-70.365	0
Regulering vedrørende tidligere år	1	-6
	389.573	440.040

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Dritsmidler kr.
Kostpris primo	30.354.394	0
Tilgang	3.814.040	50.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	34.168.434	50.000
Af- og nedskrivning primo	-6.060.318	0
Årets afskrivning	-820.729	-1.667
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-6.881.048	-1.667
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.287.386	48.333

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris 1. januar	9.020
Tilgang	0
Kostpris 31. december	9.020
Værdiregulering 1. januar	396.472
Årets resultat	100.769
Kursregulering til ultimokurs	-11.062
Nettoopskrivninger 31. december	486.178
Regnskabsmæssig værdi 31. december	495.198

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Selskabskapital	Direkte ejerandel	Egenkapital 31/12 -18
Thermo-Transit Properties SP Z.O.O.	TPLN 5	100%	495.198

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Gæld til realkreditinstitutter	2018 kr.	2017 kr.
Efter 5 år	3.019.174	3.056.491
Mellem 1 og 5 år	10.350.113	8.694.248
Langfristet del	13.369.287	11.750.739
Indenfor 1 år	2.587.189	2.173.249
	<u>15.956.476</u>	<u>13.923.988</u>

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 15.956.476 kr. er der givet ejerpant i selskabets ejendomme, som har en bogført værdi på 27.287.386 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er det udstedt ejerpantebreve på 28.279.494.kr., der givet pant i selskabets ejendomme beliggende Industrivej 26B, Padborg, Eksportvej 10, Padborg, Niels Juelsvej 8, Hirtshals, Langelandsvej 6, Middelfart og Blommevej 32, Randers.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018 0
------------------------------------	-----------