**KPMG**
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**
Havnegade 33
Postboks 371
6701 Esbjerg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

# JH Property Group A/S

# Årsrapport 2013

**Til Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 27. maj 20 14

Anders Borg-Hansen

*dirigent*

CVR-nr. 29 80 76 63
826200 / CW

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Medlem af KPMG International Cooperative (KPMG International), et schweizisk kooperativ, som alle KPMG-firmaer er selvstændige og uafhængige medlemmer af.

# Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæringer 3

Ledelsesberetning 5
Selskabsoplysninger 5
Beretning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 7
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Noter 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for JH Property Group A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 21. maj 2014
Direktion:

Robert Johannes Kristiansen

Bestyrelse:

| | | |
|---|---|---|
| Anders Borg-Hansen | Jacob Just | Robert Johannes Kristiansen |
| Leo Kraght Kristiansen | Frank Linus Knudsen | Jens Lind |

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i JH Property Group A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JH Property Group A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### *Supplerende oplysninger*

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

Uden at det har påvirket vores konklusion skal det anføres, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Vi henviser til oplysningerne i årsregnskabets note 1. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

# 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 21. maj 2014
**KPMG**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim A. Junk
statsaut. revisor

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

JH Property Group A/S
Odinsvej 8
7200 Grindsted

| | |
|---|---|
| CVR-nr.: | 29 80 76 63 |
| Stiftet: | 20. december 2006 |
| Hjemstedskommune: | Billund |
| Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |

### Bestyrelse

Anders Borg-Hansen (formand)
Jacob Just
Robert Johannes Kristiansen
Leo Kraght Kristiansen
Frank Linus Knudsen
Jens Lind

### Direktion

Robert Johannes Kristiansen

### Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havnegade 33
6700 Esbjerg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2014 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

## Beretning

### Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i og udlejning af primært udenlandske ejendomme til beboelse og erhverv.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat på -158 tkr. (2012: -4 tkr.).

Selskabets renteswap har i regnskabsåret udviklet sig positivt. Årets påvirkning på egenkapitalen udgør 235 tkr. og den samlede negative værdi udgør pr. 31. december 2013 657 tkr., der er indregnet i årsrapporten.

Resultatet anses for acceptabelt under hensyn til markedsforholdene.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. En fortsat stigende efterspørgsel efter udlejningsejendomme på det tyske marked har opvejet virkningen af den stigende rente siden købet af ejendommen. Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien, men selskabet har indhentet værdiindikation i 2013.

Der forventes et uændret resultat for 2014, før værdiregulering af ejendomme.

Selskabet er pr. 31. december 2013 omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Kapitalen forventes retableret ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter balancedagen er opstået væsentlige behov for investeringer i selskabets ejendomme. Investeringerne omfatter bl.a. istandsættelse, brandsikring og el-installationer.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder som negativt vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Property Group A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

Ændring i dagsværdien af øvrige afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme, som indregnes i de perioder, de vedrører.

Herfra trækkes driftsomkostninger vedrørende ejendommenes drift, herunder forsikring, forvaltning samt reparation og vedligeholdelse. Et skøn af lejernes andel af fællesomkostninger modregnes i de afholdte driftsomkostninger.

Endvidere fragår øvrige omkostninger til administration, revision samt rådgivning m.m.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt valutakursreguleringer.

### 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.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til opgjort kostpris. Efterfølgende forbedringer tillægges ejendommenes kostpris, såfremt de afholdte omkostninger forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes afkast og forventet dagsværdi.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til forventet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien måles årligt med udgangspunkt i budgettet for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse dels på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdiregulering af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af måling til forventet dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme og tilhørende driftsmidler.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| | | | tkr. |
| **Bruttoresultat** | | 753.355 | 797 |
| Personaleomkostninger | 2 | 0 | 0 |
| **Resultat af primær drift** | | 753.355 | 797 |
| Finansielle omkostninger | | -911.005 | -801 |
| **Resultat før skat** | | -157.650 | -4 |
| Skat af årets resultat | 3 | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | -157.650 | -4 |
| | | | |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført resultat | | -157.650 | -4 |

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| | | | tkr. |
| **AKTIVER** | | | |
| **Anlægsaktiver** | | | |
| **Materielle anlægsaktiver** | 4 | | |
| Investeringsejendomme | | 19.630.150 | 19.630 |
| **Anlægsaktiver i alt** | | 19.630.150 | 19.630 |
| **Omsætningsaktiver** | | | |
| **Tilgodehavender** | | | |
| Andre tilgodehavender | | 224.838 | 184 |
| | | 224.838 | 184 |
| **Likvide beholdninger** | | 105.559 | 105 |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | 330.397 | 289 |
| **AKTIVER I ALT** | | 19.960.547 | 19.919 |

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| | | | tkr. |
| **PASSIVER** | | | |
| **Egenkapital** | 5 | | |
| Aktiekapital | | 3.000.000 | 3.000 |
| Overført resultat | | -2.156.909 | -2.234 |
| **Egenkapital i alt** | | 843.091 | 766 |
| **Gældsforpligtelser** | | | |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 6 | | |
| Kreditinstitutter | | 10.733.867 | 11.152 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 262.000 | 250 |
| Kreditinstitutter | | 7.278.160 | 6.808 |
| Anden gæld | | 843.429 | 943 |
| | | 8.383.589 | 8.001 |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | 19.117.456 | 19.153 |
| **PASSIVER I ALT** | | 19.960.547 | 19.919 |
| **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.** | 7 | | |
| **Ejerforhold** | 8 | | |

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Efter balancedagen er opstået et væsentligt behov for finansiering af investeringer i selskabets ejendomme.

På tidspunktet for underskrift af regnskabet foreligger der ikke tilsagn herom fra selskabets kreditinstitut.

Selskabets ledelse vurderer, at det er sandsynligt, at tilsagn om finansiering opnås og aflægger derfor årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

**2 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte udover direktøren og bestyrelsen, som ikke modtager vederlag.

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| | | tkr. |
| **3 Skat af årets resultat** | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 0 |

**4 Materielle anlægsaktiver**

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2013 | 19.630.150 |
| Årets tilgang | 0 |
| Kostpris 31. december 2013 | 19.630.150 |
| Reguleringer til dagsværdi 1. januar/31. december 2013 | 0 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013** | 19.630.150 |

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### 5 Egenkapital

| | Aktie-kapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2013 | 3.000.000 | -2.234.041 | 765.959 |
| Regulering af renteswaps til dagsværdi | 0 | 234.782 | 234.782 |
| Årets resultat | 0 | -157.650 | -157.650 |
| **Egenkapital 31. december 2013** | 3.000.000 | -2.156.909 | 843.091 |

De seneste 5 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|---|
| Aktiekapital 1. januar | 3.000.000 | 3.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 2.000.000 | 0 | 0 |
| Aktiekapital 31. december | 3.000.000 | 3.000.000 | 3.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2013 | Gæld 31. december 2013 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|---|
| Kreditinstitutter | 11.402.236 | 11.088.725 | 262.000 | 10.826.725 | 9.561.617 |

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Kontraktlige forpligtelser.**

Afledte finansielle instrumenter:

Urealiseret tab pr. 31. december 2013 vedrørende renteswapaftale på i alt 800 tEUR udgør 657 tkr. (31. december 2012: 892 tkr.). Renteswapaftalen, der anvendes til afdækning af renterisici på variabelt forrentet gæld til kreditinstitutter, løber frem til 2017.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter tjener pant i fast ejendom samt indtrædelse/transport i lejeindtægter.

### 8 Nærtstående parter

JH Property Group A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

KLF Holding A/S, Hærvejen 81, 7182 Bredsten
Anders Borg Hansen, Sønderkær 133, 7190 Billund
Jacob Just, Erik Eriksens Gade 9, 3. tv., 2300 København S
Leo Kraght Kristiansen, Krogen 7, 7200 Grindsted
Robert Johannes Kristiansen, Krogen 3, 7200 Grindsted
Jens Lind, Åhavevej 30, 7200 Grindsted
Vagner Knudsen & Sønner A/S, Heimdalsvej 5, 7200 Grindsted.