JH Property Group A/S

Odinsvej 8, 7200 Grindsted

CVR-nr. 29 80 76 63

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2015

Som dirigent:

.....
Anders Borg-Hansen

Building a better working world

Building a better working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	**1**
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	**3**
Den uafhængige revisors erklæringer	**4**
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Personaleomkostninger	9
Materielle anlægsaktiver	10
Aktiekapital	10
Langfristede gældsforpligtelser	10
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11
Nærtstående parter	11

Oplysninger om selskabet

Navn	JH Property Group A/S
Adresse, postnr., by	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	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, Postboks 371, 6701 Esbjerg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -261 t.kr. mod -158 t.kr. i 2013.

Årets resultat er i regnskabsåret væsentligt påvirket af en markedsværdiregulering af ejendomme og gæld med netto 440 tkr.

Resultatet anses for acceptabelt under hensyn til ovennævnte.

Selskabets renteswap har i regnskabsåret udviklet sig positivt. Årets påvirkning af egenkapitalen udgør 26 t.kr. og den samlede negative værdi udgør pr. 31. december 2014 631 t.kr., der er indregnet i årsrapporten.

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 ejendommene.

Selskabet er pr. 31. december 2014 omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt alle ejendomme til værdier på niveau med de i årsrapporten indregnede.

Forventet udvikling

Selskabet forventes afviklet ved likvidation i 2015.

Building a better working world

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for JH Property Group A/S.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 22. maj 2015

Direktionen:

Robert Johannes Kristiansen

Bestyrelsen:

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

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 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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 22. maj 2015
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Kim A. Junk
statsaut. revisor

Building a better working world

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Bruttoresultat	**74.531**	**753.355**
2	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.819.850	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	-1.379.463	0
	Resultat af primær drift	**514.918**	**753.355**
	Finansielle indtægter	39.531	0
	Finansielle omkostninger	-815.411	-911.005
	Resultat før skat	**-260.962**	**-157.650**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**-260.962**	**-157.650**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-260.962	-157.650
		-260.962	**-157.650**

Building a better working world

Balance pr. 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	21.450.000	19.630.150
3	**Materielle anlægsaktiver**	**21.450.000**	**19.630.150**
	Anlægsaktiver i alt	**21.450.000**	**19.630.150**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	52.315	224.838
	Tilgodehavender	**52.315**	**224.838**
	Likvide beholdninger	**47.994**	**105.559**
	Omsætningsaktiver i alt	**100.309**	**330.397**
	Aktiver i alt	**21.550.309**	**19.960.547**
	Passiver		
	Egenkapital		
4	Aktiekapital	3.000.000	3.000.000
	Overført resultat	-2.391.533	-2.156.909
	Egenkapital i alt	**608.467**	**843.091**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	10.436.944	10.733.867
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**10.436.944**	**10.733.867**
5	Kortfristet del af langfristet gæld	273.000	262.000
	Gæld til banker	8.129.386	7.278.160
	Anden gæld	2.102.512	843.429
	Kortfristede gældsforpligtelser	**10.504.898**	**8.383.589**
	Gældsforpligtelser i alt	**20.941.842**	**19.117.456**
	Passiver i alt	**21.550.309**	**19.960.547**

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2014	3.000.000	-2.156.909	843.091
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	26.338	26.338
Årets resultat, jf. resultatdisponering		-260.962	-260.962
Egenkapital pr. 31/12 2014	**3.000.000**	**-2.391.533**	**608.467**

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Property Group A/S 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.

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.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af indregnede aktiver eller forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.v.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt valutakursreguleringer m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

2. Personaleomkostninger

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

3. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings-ejendomme
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	19.630.150
Kostpris pr. 31/12 2014	**19.630.150**
Værdiregulering til dagsværdi	
Saldo pr. 1/1 2014	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	1.819.850
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	**1.819.850**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	**21.450.000**

4. Aktiekapital

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
Aktiekapitalen kr. 3.000.000, sammensættes således:		
3.000 aktie(r) a kr. 1.000,00	3.000.000	3.000.000
	3.000.000	**3.000.000**

	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.	2010 kr.
Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:					
Saldo primo	3.000.000	3.000.000	3.000.000	1.000.000	1.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	2.000.000	0
Saldo ultimo	**3.000.000**	**3.000.000**	**3.000.000**	**3.000.000**	**1.000.000**

5. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Langfristede gældsforpligtelser i alt pr. 31/12 2014 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.
Gæld til banker	1.222.944	9.214.000	10.436.944	273.000
	1.222.944	**9.214.000**	**10.436.944**	**273.000**

6. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Afledte finansielle instrumenter:

Urealiseret tab vedrørende renteswapaftale på i alt 800 tEUR udgør 631 t.kr. pr. 31. december 2014 (31. december 2013: 657 t.kr.). 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.

7. Nærtstående parter

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
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