

JKHP Ejendomme ApS

Astrupvej 7
2700 Brønshøj

CVR nr. 32 36 37 09

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den:

31. maj 2014



Jesper Krogdahl, dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for perioden 1. januar 2013 til 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse for 2013	10
Balance pr. 31. december 2013	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2013	13
Noter	14-15

Påtegning

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for JKHP Ejendomme ApS for regnskabsåret 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2013 til 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønshøj, den 30. april 2014

Direktion:

Kjeld H. Petersen

Bestyrelsen:

Kjeld H. Petersen

Jesper Krogdahl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i JKHP Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JKHP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 udføre 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 2013, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at selskabets drift i året har været finansieret af koncernforbundne selskaber. Selskabets fortsatte drift forudsætter, at det fornødne kapitalberedskab opretholdes. Moderselskabet KHP Management ApS har i den forbindelse afgivet indeståelseserklæring om tilførsel af den fornødne likviditet til den fortsatte drift. Årsrapporten er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje, hvilket vi er enige i. Vi henviser i øvrigt til note 1 i årsregnskabet vedrørende omtale af ovenstående.

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at der, som angivet af ledelsen i note 1 i årsregnskabet, er usikkerhed om værdiansættelsen af investeringsejendommene. Denne usikkerhed er grundigt beskrevet. Vi er enige med ledelsen i, at den anvendte regnskabspraksis giver det mest korrekte udtryk af varelagerværdiens størrelse.

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.

Albertslund, den 30. april 2014
Rådgivning & Revision
Registreret Revisionsaktieselskab

Frank Feilskov
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

JKHP Ejendomme ApS

Astrupvej 7

2700 Brønshøj

CVR nr.: 32 36 37 09

Stiftet: 17. august 2009

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse:

Kjeld H. Petersen

Jesper Krogdahl

Direktion:

Kjeld H. Petersen, Frydenlundsvej 15, 2942 Skodsborg

Revisor:

Rådgivning & Revision

Registreret Revisionsaktieselskab

Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund

CVR nr. 28 12 61 31

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom med henblik på udlejning og videresalg samt øvrige aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet, og der vil derfor altid være en vis usikkerhed om værdiansættelsen. Vi henviser i øvrigt til note 1 i årsregnskabet vedrørende omtale af ovenstående.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er ledelsens opfattelse, at resultatet i det store og hele er tilfredsstillende. På grund af nødvendig renovering og vedligeholdelse har selskabets ejendomme imidlertid ikke været fuldt udlejet i hele regnskabsåret, hvilket sammenholdt med en kostbar finansiering af ejendommene har medført et utilfredsstillende økonomisk resultat.

Ledelsen har omlagt finansieringen af selskabets ejendomsportefølje, således at de årlige finansieringsomkostninger er reduceret betragteligt. I det kommende år forventes alle lejemål også at være fuldt udlejet. Disse forhold betyder, at ledelsen forventer et tilfredsstillende økonomisk resultat for 2014 og fremover.

Koncernforbundne selskaber har i året sikret selskabet den fornødne likviditet til finansiering af driften.

Fremadrettet indestår moderselskabet KHP Management ApS for den nødvendige likviditet og kapital til sikring af selskabets fortsatte drift. Årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JKHP Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 anpartsselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå anpartsselskabet, 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 samt 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, .

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet KHP Management ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på bygninger og grunde, da disse løbende vedligeholdes, og der derfor ikke sker en værdiforringelse.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationsselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	Note	2012 t.kr.
Nettoomsætning	605.185	563
Andre eksterne omkostninger	-394.541	-378
Bruttoresultat	210.644	185
Finansielle omkostninger	-396.739	-638
Ordinært resultat før skat	-186.095	-453
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-186.095	-453
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-186.095	-453
Forslag til resultatdisponering i alt	-186.095	-453

Balance pr. 31. december 2013

Aktiver	Note		2012 t.kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>11.875.462</u>	<u>11.876</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.875.462</u>	<u>11.876</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.875.462</u>	<u>11.876</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>131.661</u>	<u>131</u>
Tilgodehavender i alt		<u>131.661</u>	<u>131</u>
Likvide beholdninger		<u>14.569</u>	<u>427</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>146.230</u>	<u>558</u>
Aktiver i alt		<u>12.021.692</u>	<u>12.434</u>

Balance pr. 31. december 2013

Passiver	Note		2012 t.kr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Overkurs ved emission		75.000	75
Overført resultat		-1.363.344	-1.177
Egenkapital i alt		-1.163.344	-977
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	3		
Gæld til realkreditinstitutter		4.940.228	5.388
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.847.845	7.820
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		12.788.073	13.208
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	3	234.264	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12
Anden gæld		150.199	191
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		396.963	203
Gældsforpligtigelser i alt		13.185.036	13.411
Passiver i alt		12.021.692	12.434
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Selskabs- kapital	Overkurs, reserver og ikke-indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	75.000	-1.177.249
Overført fra resultatdisponeringen	0	0	-186.095
Totalindkomst i alt	0	0	-186.095
Egenkapital 31. december 2013	125.000	75.000	-1.363.344
Samlet egenkapital 31. december 2013			-1.163.344

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år

	Regnskabs- året 2010	Regnskabs- året 2011	Regnskabs- året 2012	Regnskabs- året 2013
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000

Selskabskapitalen er fordelt således:	<u>Stk.</u>	<u>Nom.</u>	
A - anparter	125	1.000	125.000
Selskabskapital i alt			125.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Ultimo regnskabsåret har selskabet langfristede gældsforpligtelser på tkr. 12788, hvoraf tkr. 7848, vedrører langfristede gældsforpligtelser til selskabets hovedanpartshaver. Ledelsen har på tidspunktet for regnskabsafslutningen fået tilsagn fra selskabets hovedanpartshaver om opretholdelse af selskabets kreditfaciliteter i det kommende regnskabsår. Det er ledelsens vurdering at dette tilsagn dækker selskabets kreditbehov i perioden.

Usikkerhed ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Visse regnskabsposter måles på grundlag af vurderinger foretaget på baggrund af oplysninger og erfaringer som er til rådighed på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Efterfølgende ændringer i de forhold, der lå til grund for vurderinger og skøn eller yderligere erfaring m.m., kan medføre ændringer i tidligere foretagne skøn eller ændringer i de parametre, som indgår i metoderne til måling af de regnskabsmæssige skøn.

Indregning og måling af visse aktiver og forpligtelser, herunder måling af værdien af udlejningsejendomme er regnskabsmæssig skøn, som er underlagt ovennævnte forhold. Målingen af disse regnskabsposter kan være afhængig af fremtidige begivenheder, hvorom der kan være en vis usikkerhed. Ved målingen forudsættes derfor et hændelsesforløb som afspejler ledelsens vurdering af det mest sandsynlige hændelsesforløb.

		2012 t.kr.
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	11.875.462	11.426
Tilgang i årets løb	0	450
Anskaffelsessum, ultimo	11.875.462	11.876
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.875.462	11.876
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør	10.850.000	10.850

Noter

Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
3 gældsforpligtigelser	næste år	1 - 4	efter 5 år	ultimo
Gæld til realkreditinstitutter	234.264	1.030.762	3.909.466	5.174.492
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.847.845	7.847.845
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	234.264	1.030.762	11.757.311	13.022.337

4 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KHP Management ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.174 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt 11.875 t.kr.

6 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer minimum 5% af anpartskapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

KHP Management ApS, Frydenlundsvej 15, 2942 Skodsborg
RIMUS Invest ApS, Astrupvej 7, 2700 Brønshøj