Tlf.: 99 89 14 00
saeby@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sæbygårdvej 25
DK-9300 Sæby
CVR-nr. 20 22 26 70

JOHNSEN FREDERIKSHAVN APS

FISKERIHAVNSGADE 41, 9900 FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. januar 2021

_____
Kaj Studsgaard

CVR-NR. 10 32 16 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Johnsen Frederikshavn ApS Fiskerihavnsgade 41 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 10 32 16 70 Stiftet: 1. juli 1986 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Hans Henrik Studsgaard, formand Kaj-Aage Studsgaard Brian Studsgaard Johnny Studsgaard
Direktion	Kaj-Aage Studsgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-6 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Johnsen Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 18. januar 2021

Direktion:

_____
Kaj-Aage Studsgaard

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Hans Henrik Studsgaard Formand	Kaj-Aage Studsgaard	Brian Studsgaard

_____
Johnny Studsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Johnsen Frederikshavn ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Johnsen Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Sæby, den 18. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning samt aktiebesiddelse i dattervirksomheder og kapitalandel i associeret virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Selskabet har pr. 1. oktober 2020 foretaget kapitalnedsættelse med nom. 50.000 kr. Den samlede kapitalnedsættelse udgør 23,7 mio. kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER	1	**6.421.793**	**6.689.774**
Andre driftsindtægter		1.435.991	1.612.828
Andre eksterne omkostninger		-104.172	-77.851
BRUTTORESULTAT		**7.753.612**	**8.224.751**
Af- og nedskrivninger		-824.400	-824.400
DRIFTSRESULTAT		**6.929.212**	**7.400.351**
Andre finansielle indtægter	2	707.536	704.952
Andre finansielle omkostninger	3	-900.910	-347.046
RESULTAT FØR SKAT		**6.735.838**	**7.758.257**
Skat af årets resultat	4	-98.379	-259.646
ÅRETS RESULTAT		**6.637.459**	**7.498.611**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	2.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.421.793	6.689.774
Overført resultat		-2.784.334	-1.191.163
I ALT		**6.637.459**	**7.498.611**

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		12.033.368	12.798.757
Driftsmateriel og inventar		460.242	519.253
Materielle anlægsaktiver	5	**12.493.610**	**13.318.010**
Kapitalandele i dattervirksomheder		14.961.901	15.602.834
Kapitalandel i associeret virksomhed		258.072	195.346
Finansielle anlægsaktiver	6	**15.219.973**	**15.798.180**
ANLÆGSAKTIVER		**27.713.583**	**29.116.190**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.738.983	5.845.391
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		592	30.567
Tilgodehavende selskabsskat		0	117.397
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.457.077	1.675.047
Tilgodehavender		**7.196.652**	**7.668.402**
Andre værdipapirer		27.050.832	21.597.488
Værdipapirer		**27.050.832**	**21.597.488**
Likvider		**170.228**	**44.710**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**34.417.712**	**29.310.600**
AKTIVER		**62.131.295**	**58.426.790**

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.226.525	2.304.732
Overført overskud		43.422.427	39.706.761
Udbytte		3.000.000	2.000.000
EGENKAPITAL		**48.848.952**	**44.211.493**
Gæld til realkreditinstitutter		6.047.127	6.555.178
Selskabsskat		1.332.180	1.637.618
Anden gæld		175.746	172.300
Langfristede gældsforpligtelser	7	**7.555.053**	**8.365.096**
Gæld til realkreditinstitutter		513.825	504.531
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.773.866	4.842.662
Selskabsskat		21	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		52.366	332.885
Anden gæld		387.212	170.123
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.727.290**	**5.850.201**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**13.282.343**	**14.215.297**
PASSIVER		**62.131.295**	**58.426.790**

Eventualposter mv.	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Medarbejderforhold	10

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	200.000	2.304.732	39.706.761	2.000.000	44.211.493
Forslag til resultatdisponering.....		6.421.793	-2.784.334	3.000.000	6.637.459
Transaktioner med ejere					
Betalt udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-6.500.000	6.500.000		0
Egenkapital 30. september 2020.....	**200.000**	**2.226.525**	**43.422.427**	**3.000.000**	**48.848.952**

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			**1**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	6.359.067	6.680.969	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	62.726	8.805	
	6.421.793	**6.689.774**	
Andre finansielle indtægter			**2**
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	144.651	159.519	
Finansielle indtægter i øvrigt	562.885	545.433	
	707.536	**704.952**	
Andre finansielle omkostninger			**3**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	87.500	119.082	
Finansielle omkostninger i øvrigt	813.410	227.964	
	900.910	**347.046**	
Skat af årets resultat			**4**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	98.379	259.646	
	98.379	**259.646**	

Materielle anlægsaktiver **5**

	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2019	22.824.644	590.113
Kostpris 30. september 2020	**22.824.644**	**590.113**
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	10.025.887	70.860
Årets afskrivninger	765.389	59.011
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	**10.791.276**	**129.871**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	**12.033.368**	**460.242**

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		**6**

	Kapitalandele i dattervirksom-heder	Kapitalandel i associeret virksomhed
Kostpris 1. oktober 2019	6.283.448	210.000
Kostpris 30. september 2020	**6.283.448**	**210.000**
Værdireguleringer 1. oktober 2019	9.666.014	-14.654
Udloddet resultat	-7.000.000	0
Årets værdireguleringer	6.577.990	62.726
Værdireguleringer 30. september 2020	**9.244.004**	**48.072**
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. oktober 2019	346.628	0
Afskrivninger på goodwill	218.923	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. september 2020	**565.551**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	**14.961.901**	**258.072**

Langfristede gældsforpligtelser **7**

	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.560.952	513.825	4.196.090	7.059.709
Selskabsskat	1.332.180	0	0	1.637.618
Anden gæld	175.746	0	0	172.300
	8.068.878	**513.825**	**4.196.090**	**8.869.627**

Eventualposter mv. **8**
Eventualforpligtelser
Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 1.368 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **9**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.089 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 0 kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.472 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 6.021 tkr.

	2019/20	2018/19
Medarbejderforhold		**10**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Johnsen Frederikshavn ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder
I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder lejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

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

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger samt 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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	964 tkr.
Driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af mer- eller mindreværdi på ejendomme. Merværdi på ejendomme afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurdereret til 20 år.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Værdipapirer
Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.