



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
L. Frandsensvej 2 A
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JOHN MADSEN EJENDOMSELSKAB APS

INDUSTRIVEJ 2, 5853 ØRBÆK

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Leif Jørgensen

CVR-NR. 12 32 17 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	John Madsen Ejendomsselskab ApS Industrivej 2 5853 Ørbæk
	CVR-nr.: 12 32 17 08 Stiftet: 27. juni 1988 Hjemsted: Ørbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Madsen Bo Skov Leif Jørgensen
Direktion	John Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for John Madsen Ejendomsselskab 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 2. marts 2016

Direktion

John Madsen

Bestyrelse

John Madsen

Bo Skov

Leif Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i John Madsen Ejendomsselskab ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for John Madsen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Faaborg, den 2. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er uændret i forhold til sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for John Madsen Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af forpligtelser mv. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-100 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4-8 år	0%

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 andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.703.397	1.334.920
Af- og nedskrivninger.....		-299.979	-320.531
DRIFTSRESULTAT		1.403.418	1.014.389
Indtægter af værdipapirer.....		-6.792	67.581
Finansielle indtægter.....	1	55.304	24.908
Finansielle omkostninger.....	2	-473.853	-294.175
RESULTAT FØR SKAT		978.077	812.703
Skat af årets resultat.....	3	-230.006	-200.243
ÅRETS RESULTAT		748.071	612.460
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	500.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-251.929	112.460
I ALT		748.071	612.460

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomme.....		9.553.737	9.846.972
Andre anlæg og inventar.....		32.598	39.342
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.586.335	9.886.314
ANLÆGSAKTIVER.....		9.586.335	9.886.314
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.516.749	906.460
Andre tilgodehavender.....		0	27.028
Tilgodehavender.....		1.516.749	933.488
Andre værdipapirer.....		0	2.779.416
Værdipapirer.....		0	2.779.416
Likvider.....		4.284	414.198
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.521.033	4.127.102
AKTIVER.....		11.107.368	14.013.416
PASSIVER			
Anpartskapital.....		1.440.000	1.440.000
Overført overskud.....		3.471.715	3.723.644
EGENKAPITAL.....	5	4.911.715	5.163.644
Udskudt skat.....		967.705	970.067
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		967.705	970.067
Kreditinstitutter.....		3.452.321	3.687.475
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.452.321	3.687.475
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	231.013	484.354
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.499.283
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		77.221	1.699
Gæld til tilknyttede selskaber.....		0	251.370
Selskabsskat.....		232.368	210.284
Anden gæld.....		235.025	245.240
Udbytte.....		1.000.000	500.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.775.627	4.192.230
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.227.948	7.879.705
PASSIVER.....		11.107.368	14.013.416
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	55.017	23.605	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	287	1.303	
	55.304	24.908	
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	0	13.989	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	473.853	280.186	
	473.853	294.175	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	232.368	210.284	
Regulering af udskudt skat.....	-2.362	-10.041	
	230.006	200.243	
Materielle anlægsaktiver			4
	Ejendomme	Andre anlæg og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	13.905.689	134.886	
Kostpris 31. december 2015.....	13.905.689	134.886	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	4.058.717	95.544	
Årets afskrivninger	293.235	6.744	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	4.351.952	102.288	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	9.553.737	32.598	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.440.000	3.723.644	5.163.644
Forslag til årets resultatdisponering.....		-251.929	-251.929
Egenkapital 31. december 2015.....	1.440.000	3.471.715	4.911.715

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	4.171.829	3.683.334	231.013	2.480.416	
	4.171.829	3.683.334	231.013	2.480.416	

Eventualposter mv. **7**
Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **8**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.713 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 9.554 tkr