

Johnsen Ejendomsinvest ApS
CVR-nr. 16162078
Bakkehegnet 3
8500 Grenaa

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2016

Dirigent



Navn: Steen Johnsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Johnsen Ejendomsinvest ApS

Bakkehegnet 3

8500 Grenaa

CVR-nr.: 16162078

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Steen Johnsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Johnsen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 15.03.2016

Direktion



Steen Johnsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Johnsen Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Johnsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 15.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor


Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2015 udviser et underskud på 10 t.kr., hvilket påvirkes negativt af dagsværdiregulering på investeringsejendomme med 50 t.kr.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016, og tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det anvendte afkastkrav er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommens faktiske værdi.

Vi henviser til anvendt regnskabspraksis og note 1 for yderligere beskrivelse heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra nedenstående førtidsimplementering af lov nr. 738 af 1. juni 2015, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret af lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ændringer i indregning og måling for regnskabsposten ”Gæld til realkreditinstitutter”.

Gæld til realkreditinstitutter har tidligere været målt til dagsværdi på balancedagen men måles efter førtidsimplementeringen til amortiseret kostpris. Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for indeværende regnskabsår eller sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomsdrift og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 dets danske modervirksomhed samt alle dennes øvrige danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af

Anvendt regnskabspraksis

beregnete kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes i udvalgte år af eksterne uafhængig ejendomsmægler, med det formål, at understøtte værdien af den afkastbaserede model. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		98.897	77.369
Andre finansielle omkostninger	2	(47.033)	(45.799)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		51.864	31.570
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(50.000)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(67.068)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.864	(35.498)
Skat af ordinært resultat	3	(12.100)	0
Årets resultat		<u>(10.236)</u>	<u>(35.498)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(10.236)	(35.498)
		<u>(10.236)</u>	<u>(35.498)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		2.450.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>2.450.000</u>	<u>2.500.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>2.450.000</u>	 <u>2.500.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.200	0
Andre tilgodehavender		2.212	0
Tilgodehavender		<u>6.412</u>	<u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>6.412</u>	 <u>0</u>
 Aktiver		 <u>2.456.412</u>	 <u>2.500.000</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		316.011	326.247
Egenkapital		<u>516.011</u>	<u>526.247</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.208.598	1.231.076
Deposita		37.200	37.200
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.245.798</u>	<u>1.268.276</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	23.000	22.633
Bankgæld		61.594	106.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		587.909	560.509
Skyldig selskabsskat		12.100	0
Anden gæld		10.000	11.348
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>694.603</u>	<u>705.477</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.940.401</u>	<u>1.973.753</u>
Passiver		<u>2.456.412</u>	<u>2.500.000</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	326.247	526.247
Årets resultat	0	(10.236)	(10.236)
Egenkapital ultimo	200.000	316.011	516.011

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme, da værdiansættelsen er fastsat ud fra forventningerne til ejendommens fremtidige pengestrømme og et fastsat afkastkrav, hvormed værdiansættelsen er baseret på væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabet foretager årligt en måling af investeringsejendommene på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme før omkostninger til administration. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Ejendommens forventede pengestrømme kapitaliseres med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for salg af ejendomme. Pr. 31. december 2015 er selskabets ejendom af ledelsen værdiansat ud fra nedenstående diskonteringsfaktor mv.:

	Dagsværdi t.kr.	Diskon- teringsfaktor %
Boligejendomme, Grenaa	2.450	6,00

Vurderingen af diskonteringsfaktoren for hver ejendom er baseret på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold om den pågældende ejendomstype.

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendom er forsvarligt målt under hensynstagen til den nuværende markedssituation.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.400	17.789
Renteomkostninger i øvrigt	24.633	28.010
	47.033	45.799
	2015 kr.	2014 kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	12.100	0
	12.100	0

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.643.983
Kostpris ultimo	2.643.983
Dagsværdireguleringer primo	(143.983)
Årets dagsværdireguleringer	(50.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(193.983)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.450.000

For fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom henvises til note 1.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	22.633	23.000	1.208.598	1.140.000
Deposita	0	0	37.200	37.200
	22.633	23.000	1.245.798	1.177.200

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Johnsen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets investeringsejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.151 t.kr. i investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for egen bankgæld og bankgæld i Johnsen Graphic Solution A/S.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 2.450.000 kr.

Selskabet har stillet kaution overfor Johnsen Graphic Solution A/S' forpligtelser over for kreditinstitut.