

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

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2017

**Dirigent**



Navn: Steen Johnsen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Johnsen Ejendomsinvest ApS

Bakkehegnet 3

8500 Grenaa

CVR-nr.: 16162078

Hjemsted: Norddjurs

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 15.03.2017

**Direktion**



Steen Johnsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Johnsen Ejendomsinvest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Johnsen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning


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.


Aarhus, den 15.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

  
Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

  
Morten Gade Steinmetz  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2016 udviser et overskud på 37 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis således, at selskabet ejendomme nu indregnes til kostpris med fradrag for afskrivninger. Tidligere blev ejendommene målt til dagsværdi. Effekten på egenkapitalen pr. 31.12.2014 (primo) er en positiv forbedring med 1.395 kr. Sammenligningstallene for 2015 på ændret som følge heraf. Tilbageførsel af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 50.000 kr. (positiv resultateffekt). Afskrivninger på grunde og bygninger med 19.971 kr. (negativ resultateffekt). En netto positiv resultateffekt med 30.029 kr.

I balancen indarbejdes selskabet ejendomme nu under posten "grunde og bygninger", hvor de før stod under investeringsejendomme. Netto med en stigning i værdien af anlægsaktiver på 1.395 kr. Nettoeffekten af praksisændringen på egenkapitalen udgør 1.395 kr.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2017, og tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>90.008</b>	<b>98.897</b>
Af- og nedskrivninger		(16.971)	(16.971)
<b>Driftsresultat</b>		<b>73.037</b>	<b>81.926</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(20.513)	(47.033)
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.524</b>	<b>34.893</b>
Skat af årets resultat	2	(15.300)	(12.100)
<b>Årets resultat</b>		<b>37.224</b>	<b>22.793</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		37.224	22.793
		<b>37.224</b>	<b>22.793</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Grunde og bygninger		2.434.424	2.451.395
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.434.424</b>	<b>2.451.395</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.434.424</b>	<b>2.451.395</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.200
Andre tilgodehavender		0	2.212
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>6.412</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.412</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.434.424</b>	<b>2.457.807</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		354.630	317.406
<b>Egenkapital</b>		<b>554.630</b>	<b>517.406</b>
Gæld til realkreditinstitutter		332.669	357.598
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>332.669</b>	<b>357.598</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	24.000	23.000
Bankgæld		877.574	912.594
Deposita	5	24.000	37.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		595.010	587.909
Skyldig selskabsskat		15.300	12.100
Anden gæld		11.241	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.547.125</b>	<b>1.582.803</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.879.794</b>	<b>1.940.401</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.434.424</b>	<b>2.457.807</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	316.011	516.011
Ændring i regnskabspraksis	0	1.395	1.395
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>200.000</b>	<b>317.406</b>	<b>517.406</b>
Årets resultat	0	37.224	37.224
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>354.630</b>	<b>554.630</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	22.400
Renteomkostninger i øvrigt	20.513	24.633
	<u><b>20.513</b></u>	<u><b>47.033</b></u>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	15.300	12.100
	<u><b>15.300</b></u>	<u><b>12.100</b></u>

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.643.983
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.643.983</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	(192.588)
Årets afskrivninger	(16.971)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>(209.559)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>2.434.424</b></u>

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	24.000	23.000	332.669	261.200
	<u><b>24.000</b></u>	<u><b>23.000</b></u>	<u><b>332.669</b></u>	<u><b>261.200</b></u>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Johnsen Holding A/S som administrationselskab. 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.

### 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 2.434 t.kr.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis således, at selskabet ejendomme nu indregnes til kostpris med fradrag for afskrivninger. Tidligere blev ejendommene målt til dagsværdi. Effekten på egenkapitalen pr. 31.12.2014 (primo) er en positiv forbedring med 1.395 kr. Sammenligningstallene for 2015 på ændret som følge heraf. Tilbageførsel af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 50.000 kr. (positiv resultateffekt). Afskrivninger på grunde og bygninger med 19.971 kr. (negativ resultateffekt). En netto positiv resultateffekt med 30.029 kr.

I balancen indarbejdes selskabet ejendomme nu under posten "grunde og bygninger", hvor de før stod under investeringsejendomme. Netto med en stigning i værdien af anlægsaktiver på 1.395 kr. Nettoeffekten af praksisændringen på egenkapitalen udgør 1.395 kr.

### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

30 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.